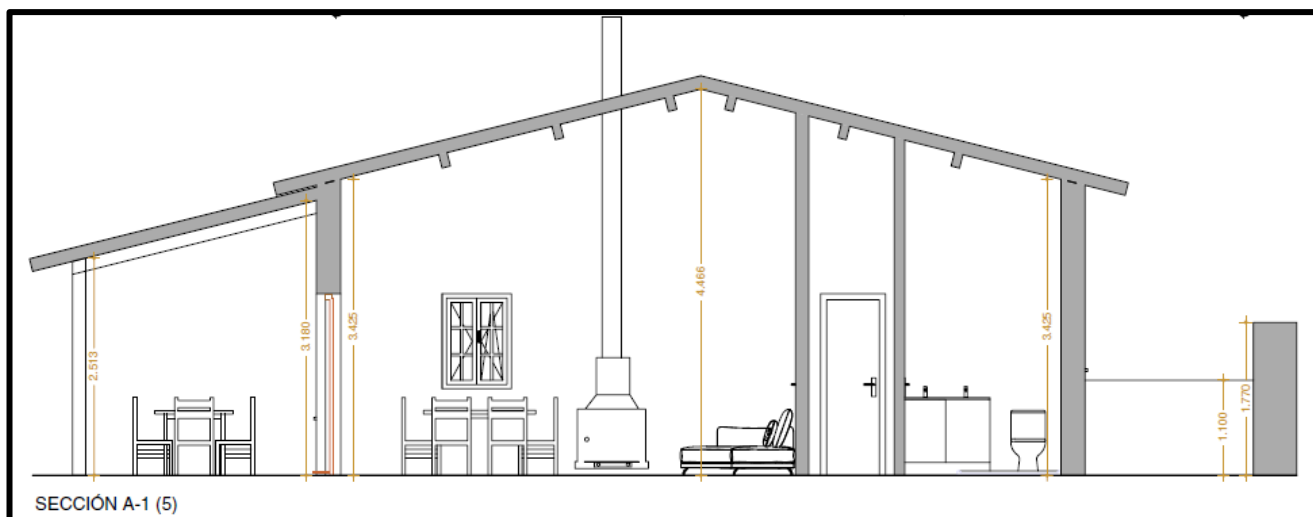




ARQUITECTO

JOSUÉ GIGATO
MADROÑAL

PROYECTO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO Y LEGALIZACIÓN DE CASA RURAL.



SITUACIÓN: LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34

PRUNA_41670_SEVILLA



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

Índice

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES DE LA ACTUACION.

- 1.1. Peticionario
- 1.2. Antecedentes
- 1.3. Objeto del documento
- 1.4. Marco jurídico.
 - 1.4.1. Introducción
 - 1.4.2. Legislación en relación al proyecto
 - 1.4.3. Legislación en relación a la licencia urbanística
 - 1.4.4. Tramitación del proyecto para actuación extraordinaria

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN.

- 2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - 2.1.1. Situación geográfica
 - 2.1.2. Emplazamiento
 - 2.1.3. Delimitación de los terrenos afectados
- 2.2. Características físicas y jurídicas de los terrenos
 - 2.2.1. Características físicas
 - 2.2.2. Características jurídicas
- 2.3. Características socioeconómicas de la actuación.
- 2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- 2.5. Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.
- 2.6. Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN, SEGÚN LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

- 3.1. Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.
- 3.2. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

concreta propuesta.

3.3. Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

3.4. Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

3.5. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

3.6. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

3.6.1. Incidencia territorial

3.6.2. Incidencia paisajística

3.6.3. Incidencia ambiental

3.6.4. Medidas correctoras de los impactos territoriales o ambientales

3.6.4.1. Protección de la calidad del aire

3.6.4.2. Protección del relieve

3.6.4.3. Protección de las aguas superficiales

3.6.4.4. Protección de suelos y procesos geofísicos

3.6.4.5. Protección del paisaje

3.6.4.6. Protección de la flora y la fauna

3.6.4.7. Protección del medio socioeconómico

3.6.4.8. Correcta gestión de residuos

3.6.5. Plan de vigilancia ambiental

3.6.5.1. Fase de obra o implantación de la actividad

3.6.5.2. Fase de funcionamiento

3.6.5.3. Fase de abandono

3.7. Viabilidad económico-financiera de la actuación.

3.8. En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

4.1. Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.

4.2. Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

4.3. Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

- 4.4. Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

5. CONCLUSIONES.

6. PLANOS

1. SITUACIÓN
2. EMPLAZAMIENTO Y DISTANCIAS
3. PLANTA BAJA: DISTRIBUCIÓN
4. FACHADAS
5. SECCIÓN
6. PLANTA BAJA: ACOTADO Y SUPERFICIES



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES DE LA ACTUACION.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

1.1. PETICIONARIO

El peticionario del presente documento es María Inmaculada Álvarez Páez, mayor de edad y con D.N.I.: 48.855.003-J y domicilio en calle Rafel Alberti, número 5 de Pruna -41670 – Sevilla.

1.2. ANTECEDENTES

Partimos de una actividad implantada y en desarrollo dedicada a casa de alojamiento para turismo rural, que se compone de porche, vivienda con dos dormitorios, baño y salón cocina comedor en una planta con cubierta a dos aguas.

El 24/09/2021 se presenta en el Ayuntamiento de Pruna escrito por parte del jefe de la patrulla del seprona de Morón de la Frontera.

El 25/04/2022 se realiza informe por parte del técnico municipal, por requerimiento de providencia de la alcaldía de fecha 11/04/2022. En dicho documento se informa:

- Que se encuentra en suelo no urbanizable en la “zona mantenimiento de usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna.
- Que la edificación no cuenta con licencia urbanística.
- Que la compatibilidad urbanística de las obras, si se destina a vivienda para alojamiento turístico rural podría ser autorizable, y además se podría aplicar el artículo 48.4 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, en aplicación del principio de proporcionalidad. (Decreto que a la entrada en vigor del RLISTA quedó derogado).

1.3. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente proyecto para actuaciones extraordinarias en suelo rústico tiene por objeto justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en adelante LISTA) y del artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en adelante RLISTA) a los efectos de iniciar el procedimiento administrativo establecido en el artículo 22 de la citada Ley, para la legalización de una casa de turismo rural en la zona denominada “La Peseta”, igualmente establecer y justificar todos los datos constructivos y urbanísticos, a fin de obtener la autorización para la implantación de usos y actuaciones de interés público o social en suelo rústico, con base en la documentación aportada.

El objeto concreto del presente Proyecto de Actuación que se redacta, es la legalización de la casa de turismo rural, para lo que se define y justifica la utilidad pública y el Interés social de la actividad considerándose una actuación extraordinaria en suelo rústico, según lo estipulado en:



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

✓ La Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

✓ El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

✓ El Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna aprobado definitivamente con fecha de 03/07/2009.

El presente documento, contempla cada uno de los epígrafes indicados en el artículo 33 del Decreto 550/2022 antes mencionado y del Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna, y desarrollará la justificación de la Utilidad Pública e Interés Social del uso, en compatibilidad con el uso del suelo de la parcela donde se encuentra implantada la actividad.

1.4. MARCO JURÍDICO.

1.4.1. Introducción

En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

La Legislación aplicable viene determinada por:



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

1.4.2. Legislación en relación al proyecto

- El artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)
- Los artículos 30 a 35 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- El artículo 13.2 g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

1.4.3. Legislación en relación a la licencia urbanística

- Los artículos 137 a 143 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Los artículos 290 a 304 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- El artículo 80 del Reglamento de Residuos de Andalucía aprobado por Decreto 73/2012, de 20 de marzo.
- Los artículos 2.2 y 2.3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- El planeamiento vigente municipal

1.4.4. Tramitación del Proyecto para Actuación Extraordinaria.

Recibida la solicitud de la persona interesada, acompañada del Proyecto de Actuación conforme al artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emitirá informe para comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en virtud del artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre en relación con el Proyecto de Actuación.

Visto el anterior informe, el alcalde resolverá sobre la admisión o no a trámite a tenor de la



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

conurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo 22 de la mencionada norma y en el 33 del Reglamento.

Admitida a trámite la solicitud, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.

Así mismo, se solicitará informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal.

En virtud del artículo 13.2 g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el órgano competente para emitir este informe será la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

El Pleno de la Corporación, en virtud del artículo 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y lo dispuesto en el artículo 32.2.d) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, será el competente para resolver, motivadamente, sobre la aprobación o no del Proyecto de Actuación.

El acuerdo será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica del Ayuntamiento.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41076A029000340000TK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 29 Parcela 34
LA PESETA. PRUNA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída:

Año construcción:

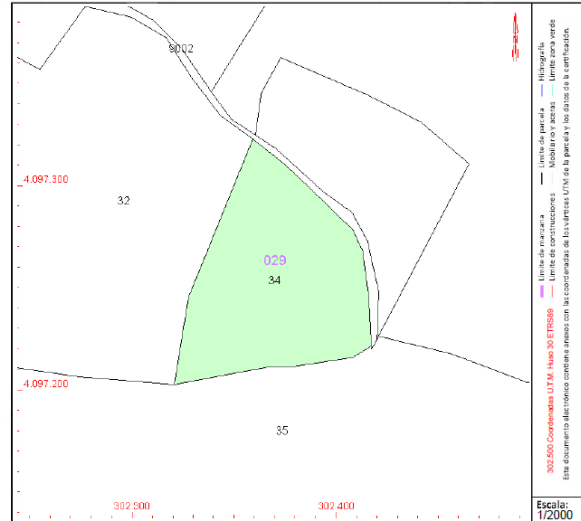
Cultivo

[illegible]**PARCELA**

Superficie gráfica: 7.312 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Sabado , 23 de Diciembre de 2023

Situación geográfica en ortofoto y acceso





Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

2.1.2. Emplazamiento

La vivienda cuenta con acceso por el sur de la parcela 34, atravesando las dos parcelas, partiendo de un carril como se puede apreciar en la ortofoto.

Con esa morfología, el ámbito de las parcelas que se involucran en el proyecto de actuación extraordinaria en suelo rústico alcanza una superficie total de 13.164,00 m²

Las coordenadas UTM- ETRS89 en Huso 30 de referencia de la edificación con el porche delantero son las siguientes:

X = 302455.1215 m; Y = 4097312.9466 m

X = 302446.8173 m; Y = 4097316.1251 m

X = 302446.7439 m; Y = 4097315.9334 m

X = 302444.1102 m; Y = 4097316.9414 m

X = 302440.7031 m; Y = 4097308.0386 m

X = 302443.3368 m; Y = 4097307.0306 m

X = 302443.2635 m; Y = 4097306.8392 m

X = 302451.5679 m; Y = 4097303.6611 m

2.1.3. Delimitación de los terrenos afectados

Los linderos de las parcelas son los siguientes:

- Al Norte, con parcela 48 del polígono 29
- Al Sur, con parcela 35 del polígono 29
- Al Este, con parcelas 48 del polígono 29
- Al Oeste, con parcelas 48 y 32 del polígono 29.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

2.2.1. Características físicas

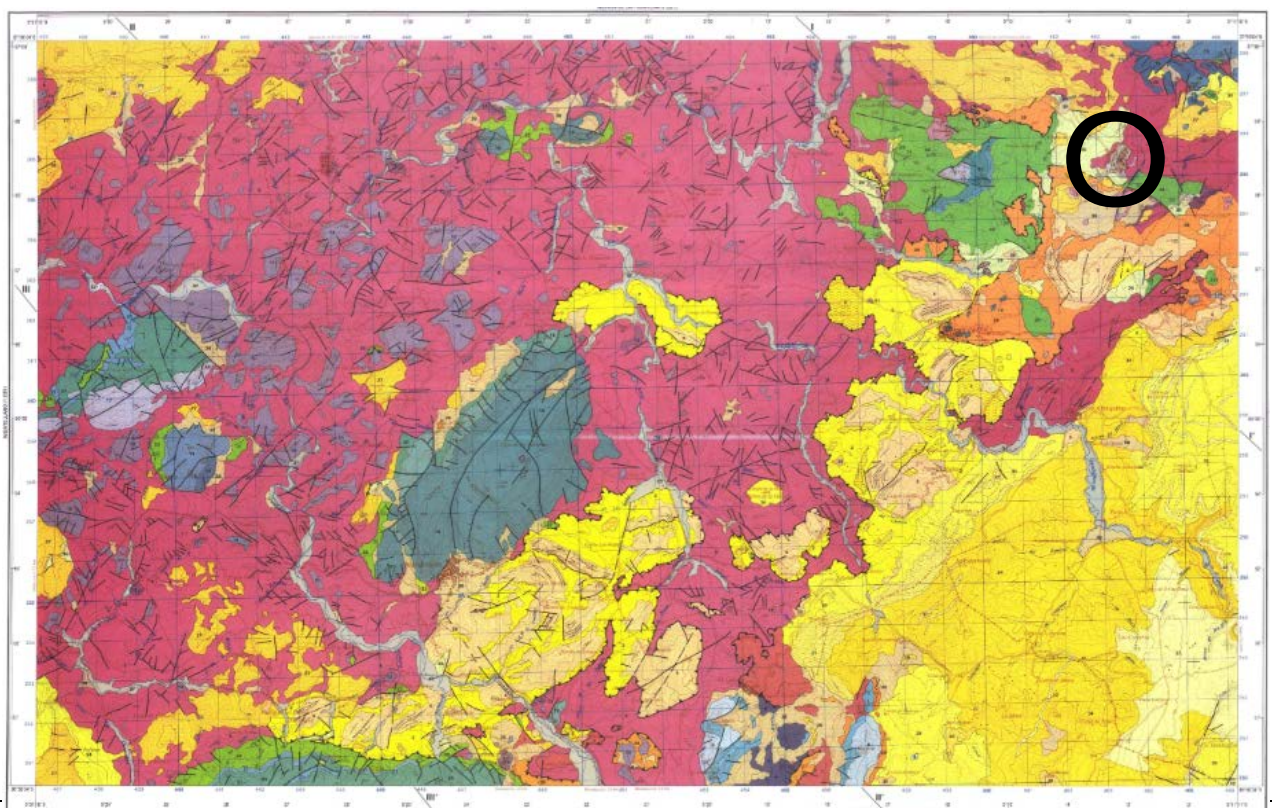
Pruna, municipio enclavado en la Sierra del Tablón de la Cordillera Subbética, posee de una densidad demográfica de 3.067 habitantes repartidos por sus 10.059 hectáreas de extensión. Se sitúa en la Comarca de la Sierra Sur de Sevilla, próximo a la intersección de los límites provinciales de Cádiz, Málaga y Sevilla.

Este municipio sevillano forma parte de la ruta de pueblos blancos andaluces, debido a las características de construcción de sus calles y casas, donde predomina sobre todo lo demás el encalado blanco de las paredes de las casas, así como sus marrones tejas. Así es la panorámica de Pruna, propia de un pueblo serrano, a la vez que bonito y sencillo. Y de fondo, el Castillo de Hierro preside el lugar desde ese soberbia y altísima roca.

El municipio está rodeado por el valle hermoso alto, el valle hermoso bajo, la Sierra de las harinas y todo próximo al cerro de las Indias.

Desde el punto de vista geológico, la localidad de Pruna (Sevilla), se encuentra en el cuadrante Nor-Oriental de la hoja 1.036 (Olvera) 14-43 del mapa topográfico nacional a escala 1:50.000.

El sector que nos ocupa se encuentra enclavado dentro del conjunto de las Cordilleras Béticas, en la denominada Zona Subbética Media, pudiéndose distinguir unos materiales preorogénicos, triásicos y jurásicos y un mioceno y un cuaternario postorogénico.



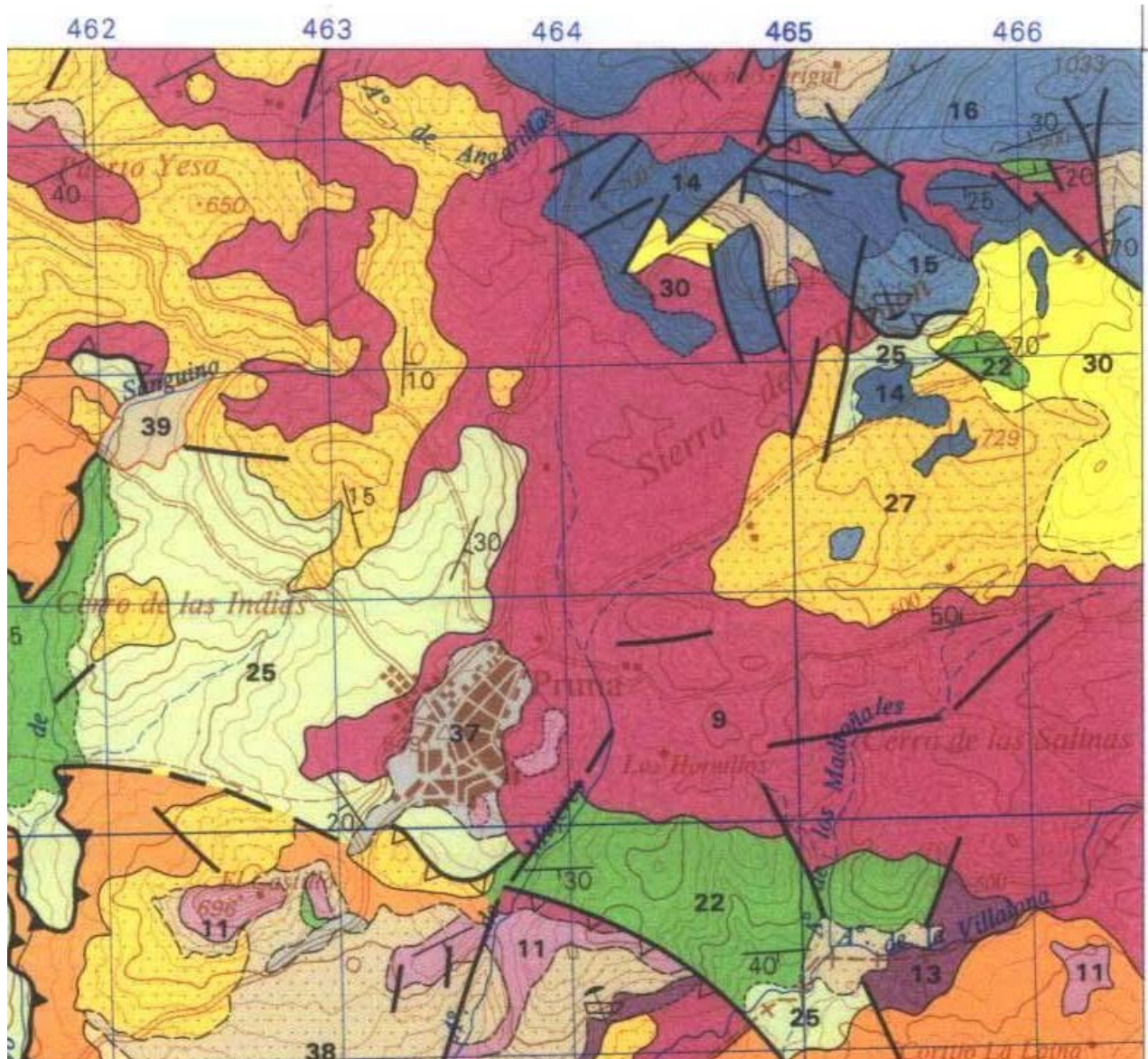
Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL, Colegiado 1070, C/ Fernán, 22 de Higueruelas 11000 (Cádiz) Teléfono: 955250175 Email: josuegigato@gmail.com



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023



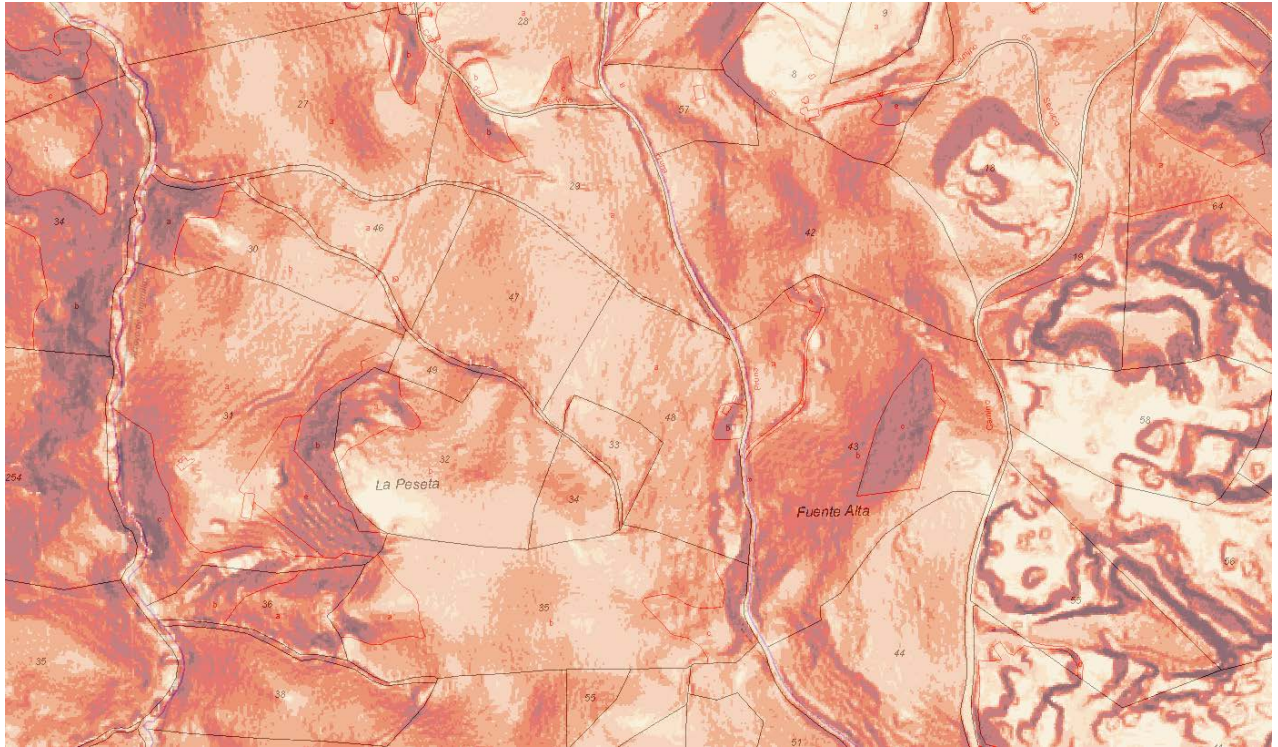


Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

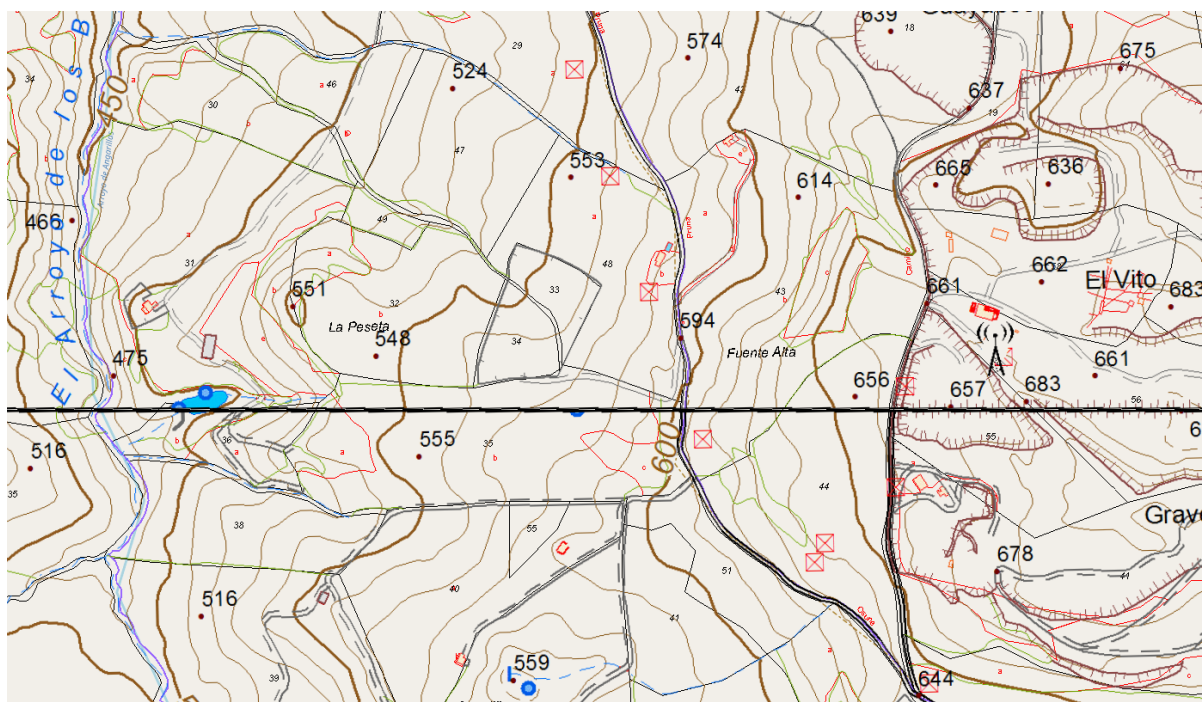
Fecha: 23/12/2023

Desde el punto de vista geomorfológico, se caracterizan el conjunto de las dos parcelas por situarse al oeste de la cantera áridos de pruna s.l. la vivienda se localiza a una altura de 560 m.



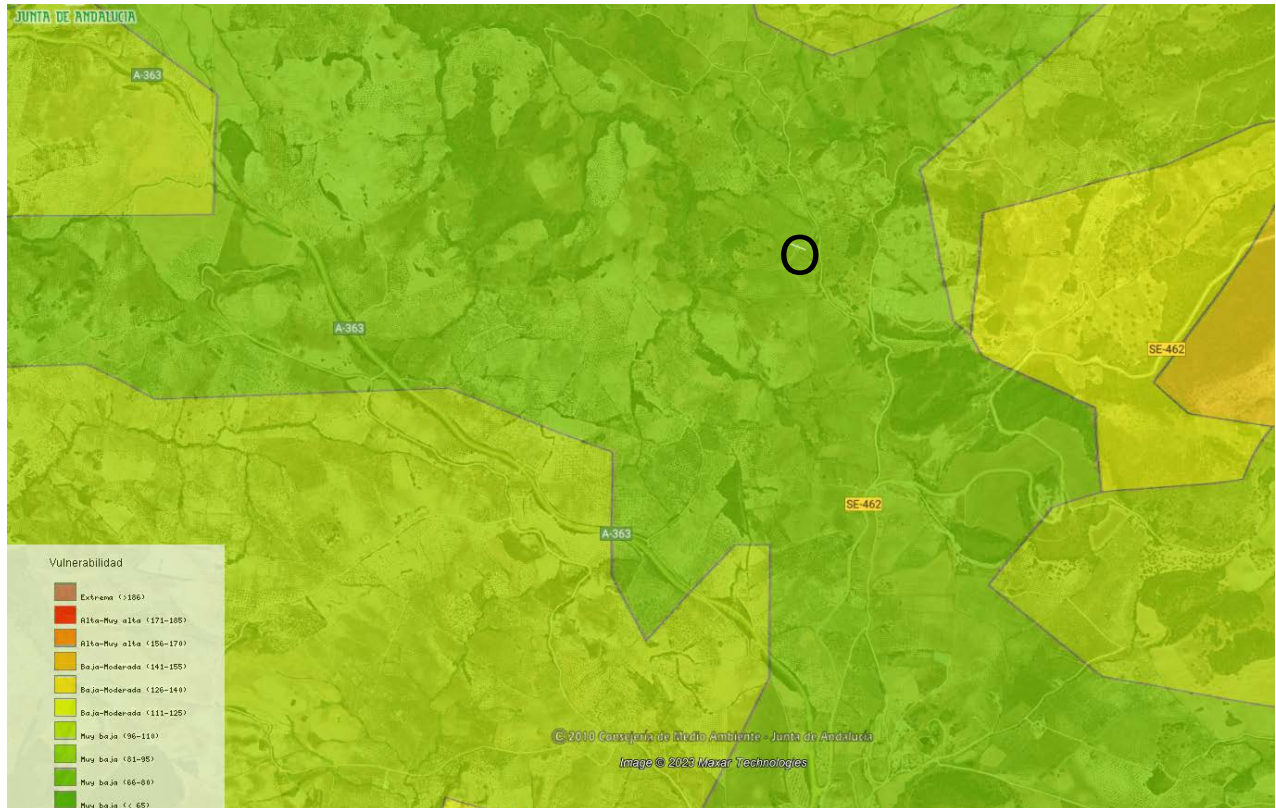
De manera general, podemos afirmar en base a la visita realizada al lugar que los terrenos descenden gradualmente hacia el oeste, hasta el arroyo de Angarillas.

La topografía de las parcelas carece de zonas acusada, y los rangos de pendiente que ofrece son sensiblemente constantes.



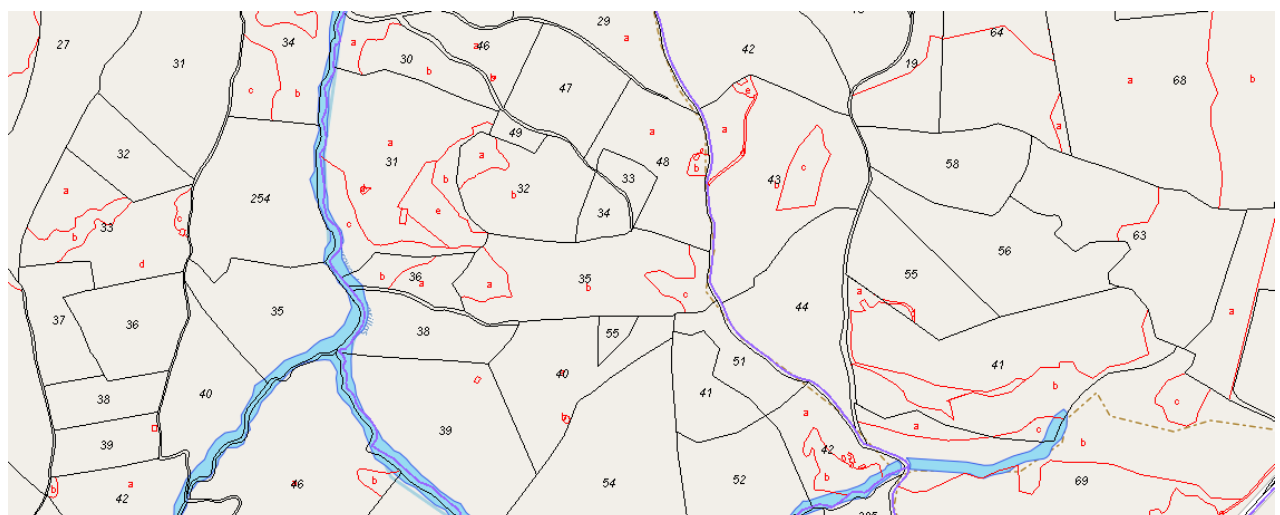


Desde el punto de vista hidrogeológico, las parcelas se localizan en la unidad hidrogeológica de muy baja vulnerabilidad <65. Véase la siguiente imagen



Mapa de Vulnerabilidad de los Acuíferos respecto a la contaminación, publicado por la REDIAM. Identificada el área de ubicación de la vivienda para alojamiento rural en color negro.

Desde el punto de vista hidrológico, la zona carece de cauces de relevancia o nominados, presentando arroyos innominados que discurren en dirección sureste-noroeste hasta el arroyo de Angarillas. En la figura contigua, observamos las áreas de inundabilidad asociadas a los cauces, estando nuestra zona (parcela 33 y 34) fuera de la misma.





Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

Respecto a nuestra zona particular, y la parcela que nos ocupa, encontramos un cauce innominado que atraviesa la parcela, que carece de vegetación asociada, y que resulta estacional. La zona donde se encuentra la edificación queda fuera de la zona de servidumbre del mismo (5 metros), no afectando a las aguas superficiales de la zona.

Desde el punto de vista edafológico, teniendo en cuenta el tipo de relieve que conforman las fincas, encontramos como dominantes los cambisoles cálcicos y regosoles calcáreos con litosoles. Fluvisoles calcáreos y cambisoles

Desde el punto de vista climático, el clima en Pruna, un municipio en la provincia de Sevilla, España, es de tipo **mediterráneo**. Los veranos son cortos, cálidos, áridos y mayormente despejados, mientras que los inviernos son largos, fríos y parcialmente nublados. La temperatura generalmente varía de 2° C a 32° C y rara vez baja a menos de 2° C o sube a más de 35° C.

Desde el punto de vista de la flora y la fauna, las parcelas que nos ocupan carecen de vegetación natural, como podemos observar en la ortofoto de la zona. Si tenemos colindante la zona de Gravera y El Vito, que alberga la explotación minera denominada Áridos Pruna S.L., hecho que condiciona la presencia de fauna en la zona. No obstante, en la zona se pueden encontrar especies como codornices, perdices, sisones, verderones, etc.

La parcela no presenta ningún HIC, no obstante, en el entorno colindante se desarrolla la explotación de olivar.

Consultados el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y el Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la Lista de Especies Protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no se han detectado especies catalogadas como de “en peligro de extinción”.

Si analizamos las Unidades fisionómicas del paisaje, encontramos que las parcelas se localizan en un entorno de cultivos de olivar en secano.

Desde el punto de vista de los riesgos naturales del emplazamiento, hemos tenido en cuenta, que el Término Municipal de Pruna es “Zona de Peligro”, según el Anexo I del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencias por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre.

Como medida preventiva contra incendios, aunque la explotación no está rodeada de terrenos forestales, se deberán observar las disposiciones establecidas en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales y de su Reglamento, aprobado por Decreto 247/2001, de 13 de noviembre.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

Se respetarán las limitaciones y prohibiciones establecidas con relación al uso del fuego y a otras actividades con riesgo de provocar incendio forestal.

2.2.2. Características jurídicas

Respecto a las características jurídicas de los terrenos donde se emplaza la edificación destinada a vivienda para alojamiento de turismo rural, concretamente la parcela catastral 33 y 34, del polígono 29 con referencia catastral 41076A029000330000TO y 41076A029000340000TK, son propiedad de María Inmaculada Álvarez Páez, siendo suelos rústicos de tierra arable, con una superficie catastral total de 13.164 m².

Según la escritura de compraventa, la finca registral nº 2346, indica que se corresponde con las parcelas 33 y 34 del polígono 29 del término municipal de Pruna.

Por lo demás, pasando a su caracterización jurídica, hemos de distinguir:

A. Situación respecto al Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna.

La normativa de planeamiento aplicable en el municipio de Pruna está constituida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna, aprobado definitivamente con fecha de 03/07/2009.

La edificación se encuentra ubicada en Suelo No Urbanizable en la Zona Mantenimiento de usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna, donde, según lo indicado en el artículo 115 a nivel común y en el artículo 116 a nivel específico, del vigente PGOU, el uso es compatible, siempre y cuando se considere una actuación extraordinaria en base al artículo 22 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

La declaración de actuaciones extraordinarias viene regulada en la Sección 3ª del Capítulo III del Título I (artículos del 30 al 35) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La actuación no está prohibida en el planeamiento, por lo que resulta compatible, siendo una actuación de interés social como más adelante se detallará.

El documento técnico que permite la declaración de actuación extraordinaria es el Proyecto de Actuación según viene recogido en el artículo 33 del Decreto 550/2022 antes mencionado

B. Situación respecto al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

A continuación, se muestra la zona de emplazamiento sobre el plano del PGOU de Pruna donde se definen las áreas del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla sobre



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

el término de Pruna. Se puede observar que no está incluido en la zona del PEPMF y por tanto no se provoca ninguna afección, siendo el área más cercana las que lindan con la carretera SE-462.



Fragmento del plano IV 4 del PGOU de Pruna, denominado Afecciones, donde se representa las zonas afectadas por el PEPMF de la Provincia de Sevilla en el término municipal de Pruna. Identificada el área de ubicación de la vivienda para alojamiento de turismo rural en color amarillo.

C. Situación respecto a otros espacios protegidos.

a. Montes Públicos

Según el Catálogo de Montes Públicos de la Junta de Andalucía, la superficie donde se emplaza la vivienda para alojamiento de turismo rural no afecta a montes públicos, ni patrimoniales, ni montes catalogados.

El más cercano es el Monte Público (SE-10013- JA), correspondientes con el monte de El Peñoncillo.

En la siguiente figura, podemos ver la situación respecto a los montes públicos existente en el término municipal de Sevilla más cercanos a la actuación que nos ocupa.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

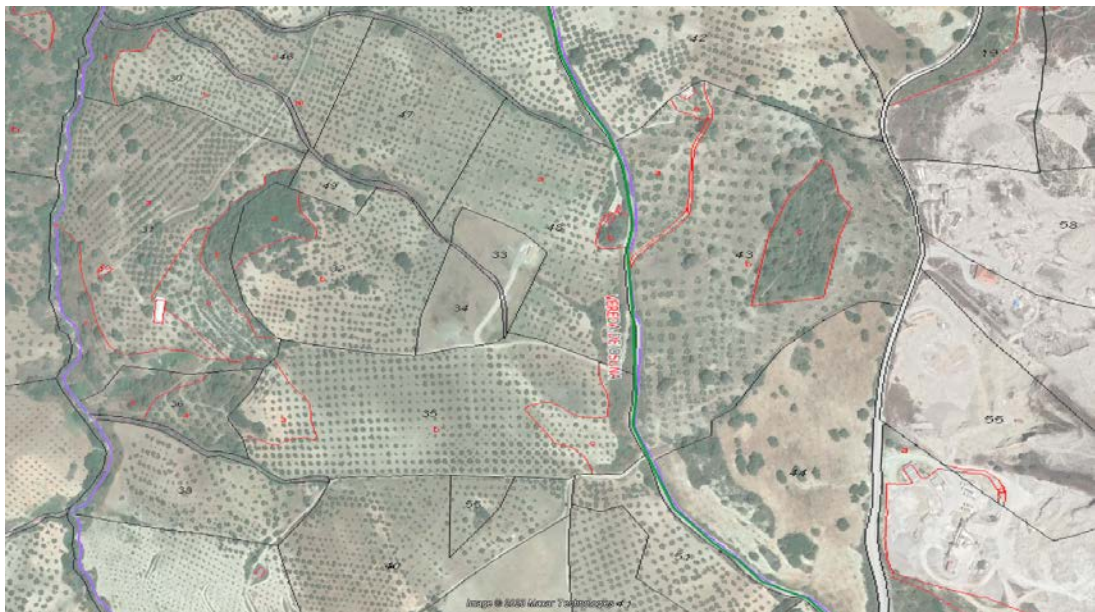


Identificada el área de ubicación de la vivienda para alojamiento rural en color amarillo.

b. Vías Pecuarias

En la siguiente figura se pueden observar las vías pecuarias cercanas a la vivienda para alojamiento de turismo rural dentro del término municipal.

Del Inventario de Vías Pecuarias se observa que no está afectada la edificación por ninguna vía pecuaria, siendo la más cercana la Vereda de Osuna, que tiene un ancho legal de 20,89 m y una zona de cautela del doble del ancho anterior si no está deslindada la vía. En nuestro caso el eje de la vereda dista 95 m de la vivienda. Por tanto, la construcción se queda fuera del dominio público de la vía pecuaria, como de la zona de afección.





Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

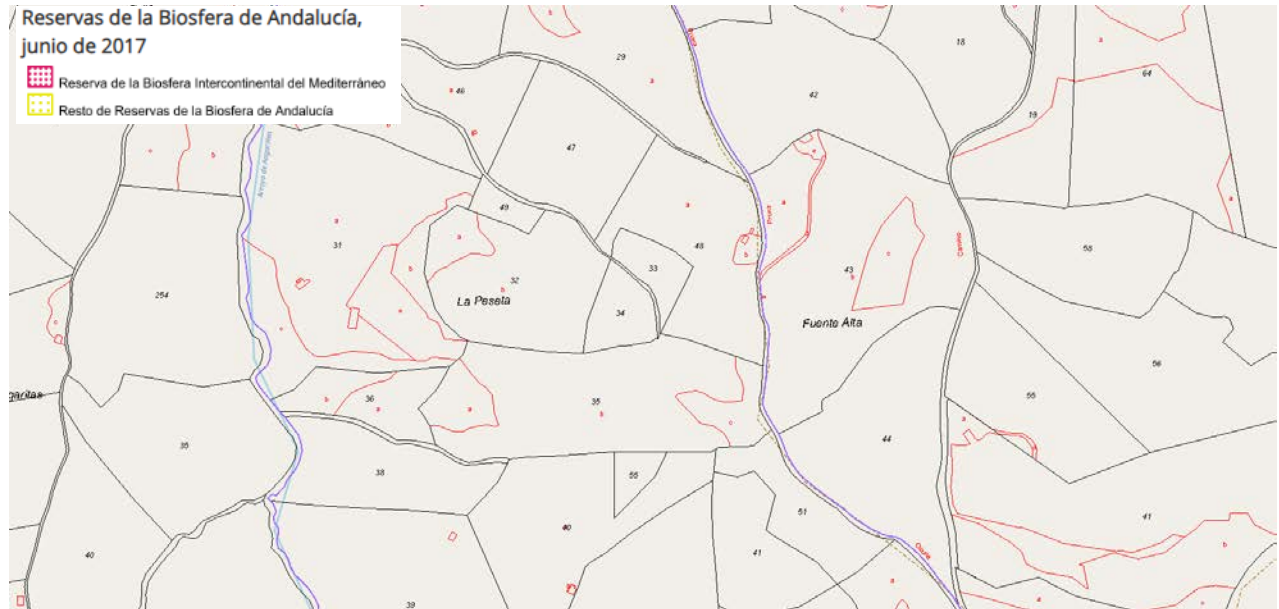
Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

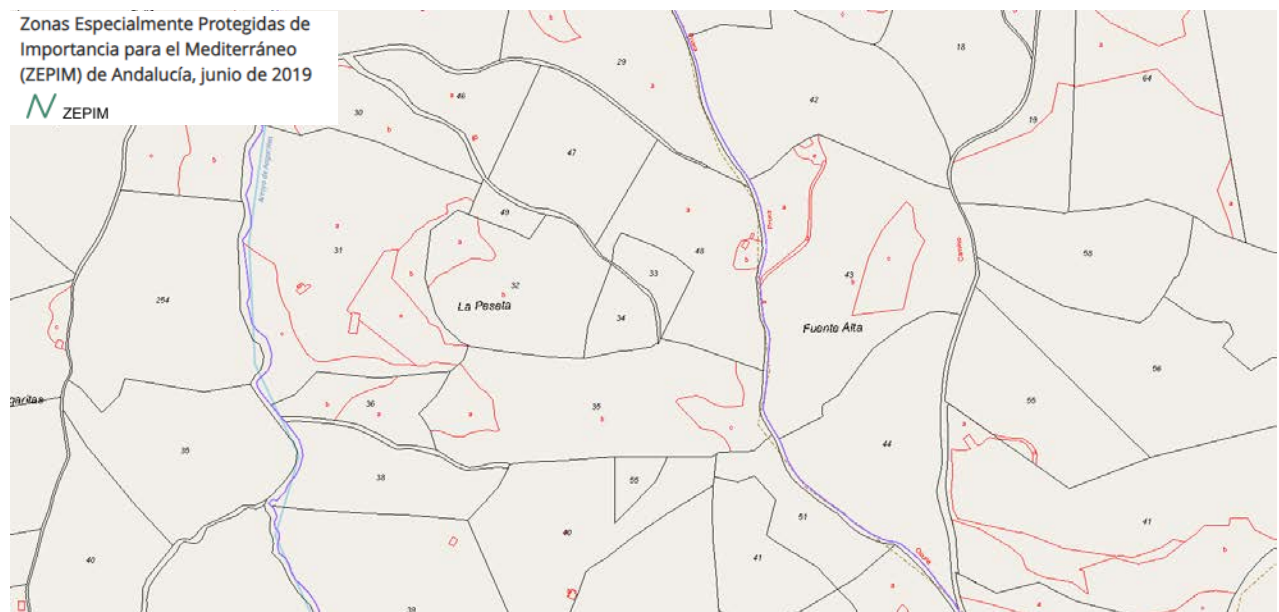
c. Espacios naturales protegidos o áreas de especial protección

Las parcelas no se encuentran incluidas en ninguno de los siguientes Espacios Naturales:

- Reservas de la Biosfera de Andalucía



- Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo de Andalucía (ZEPIM).



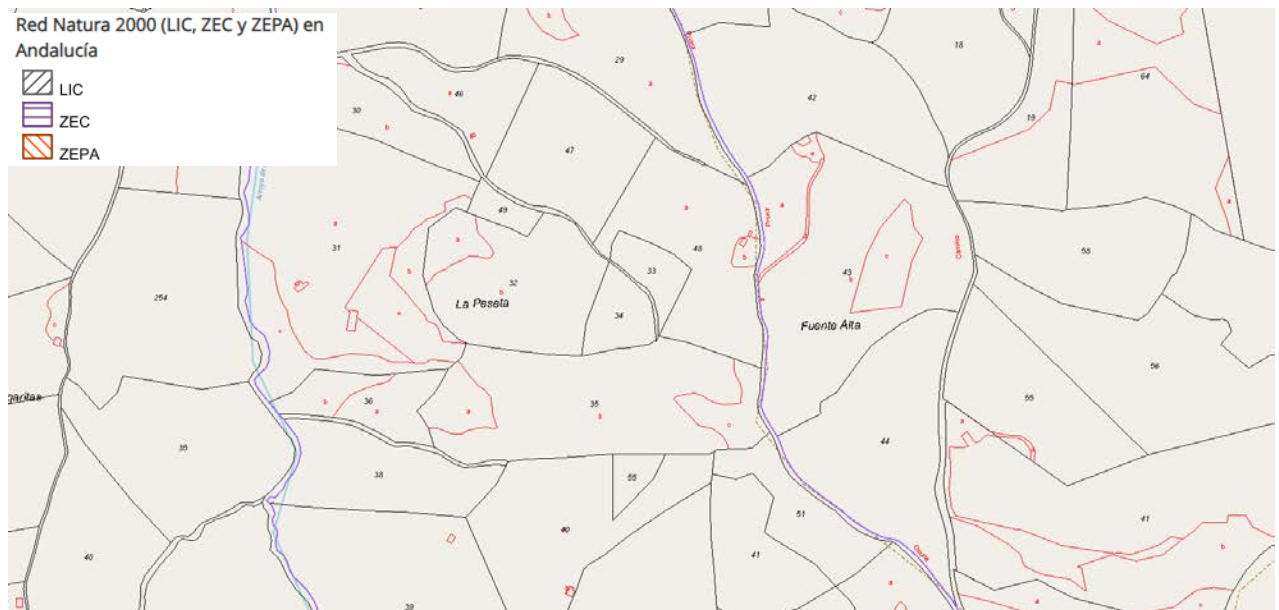


Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

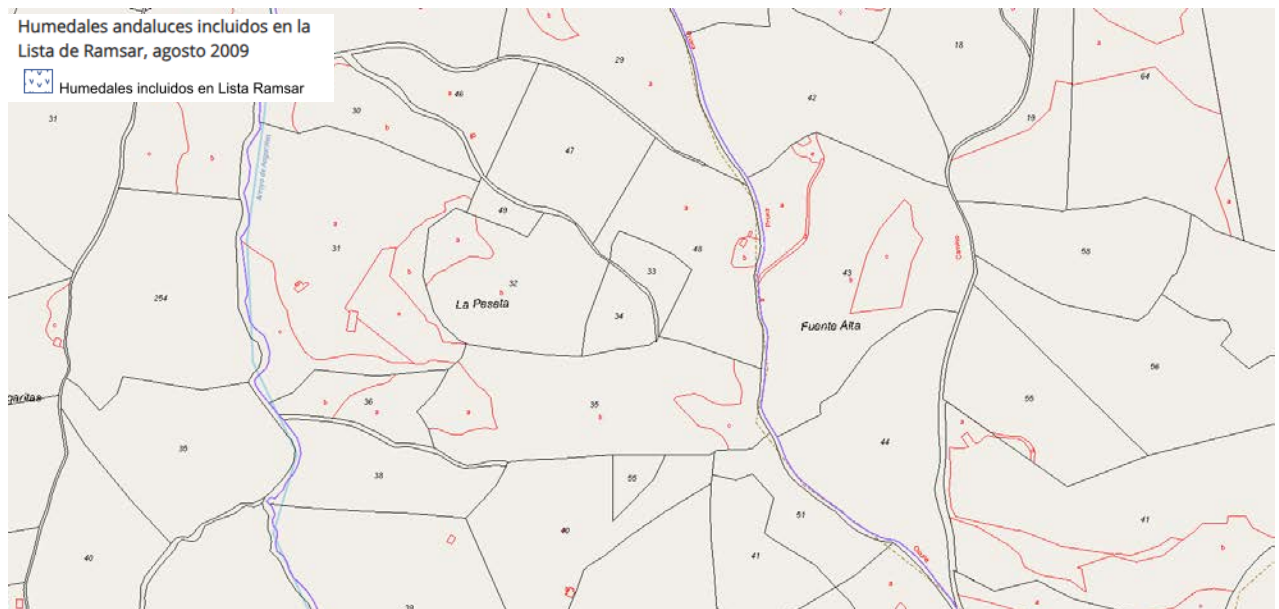
Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

- Red Natura 2000 (LIC, ZEC y ZEPA)



- Humedales andaluces incluidos en la Lista Ramsar.



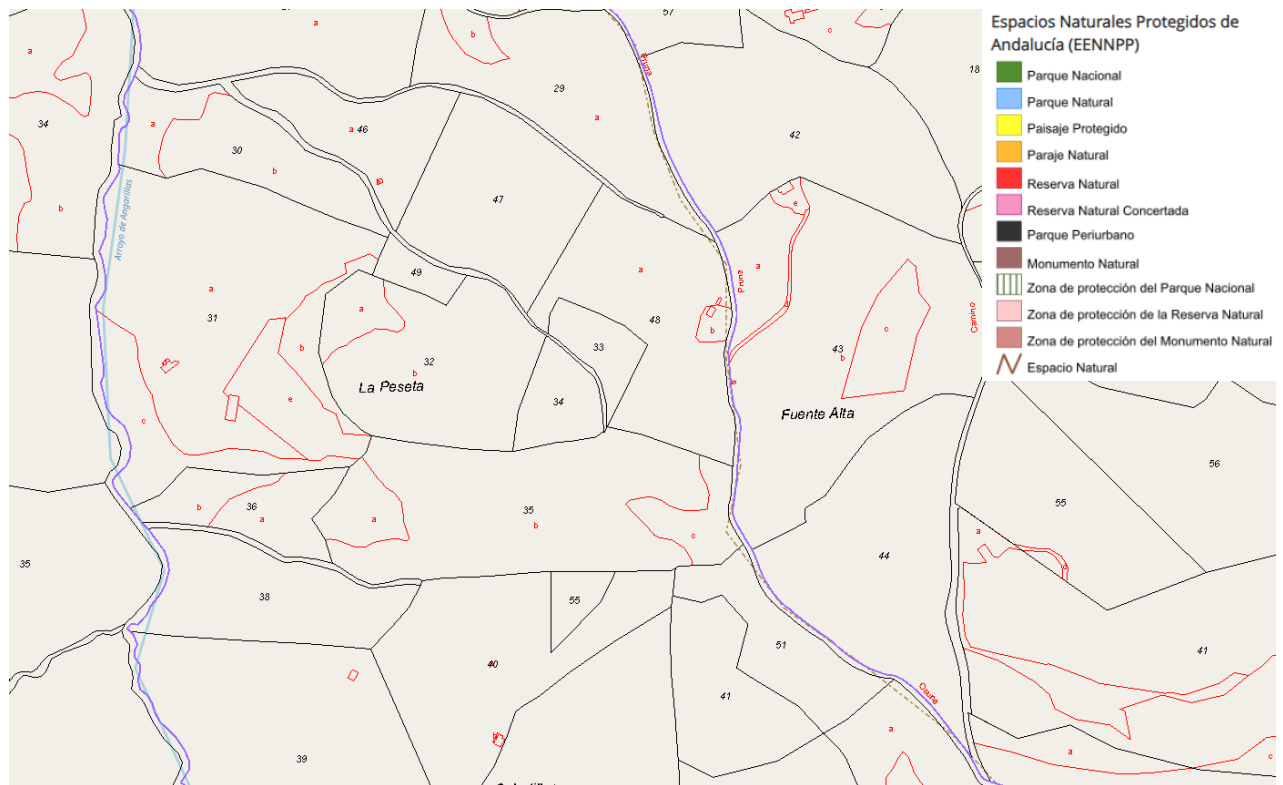


Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

- Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (EENNPP)



Como se puede observar en las figuras que preceden, no se afecta a ningún espacio natural protegido, según la Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (RENPA), ni a ninguna Zona de Importancia Comunitaria según la Red Ecológica Europea “Natura 2000”, siendo la más cercana la Reserva Natural del Peñón de Zaframagón que además también contiene una ZEPA, que esta situada a unos 12,5 km en línea recta.



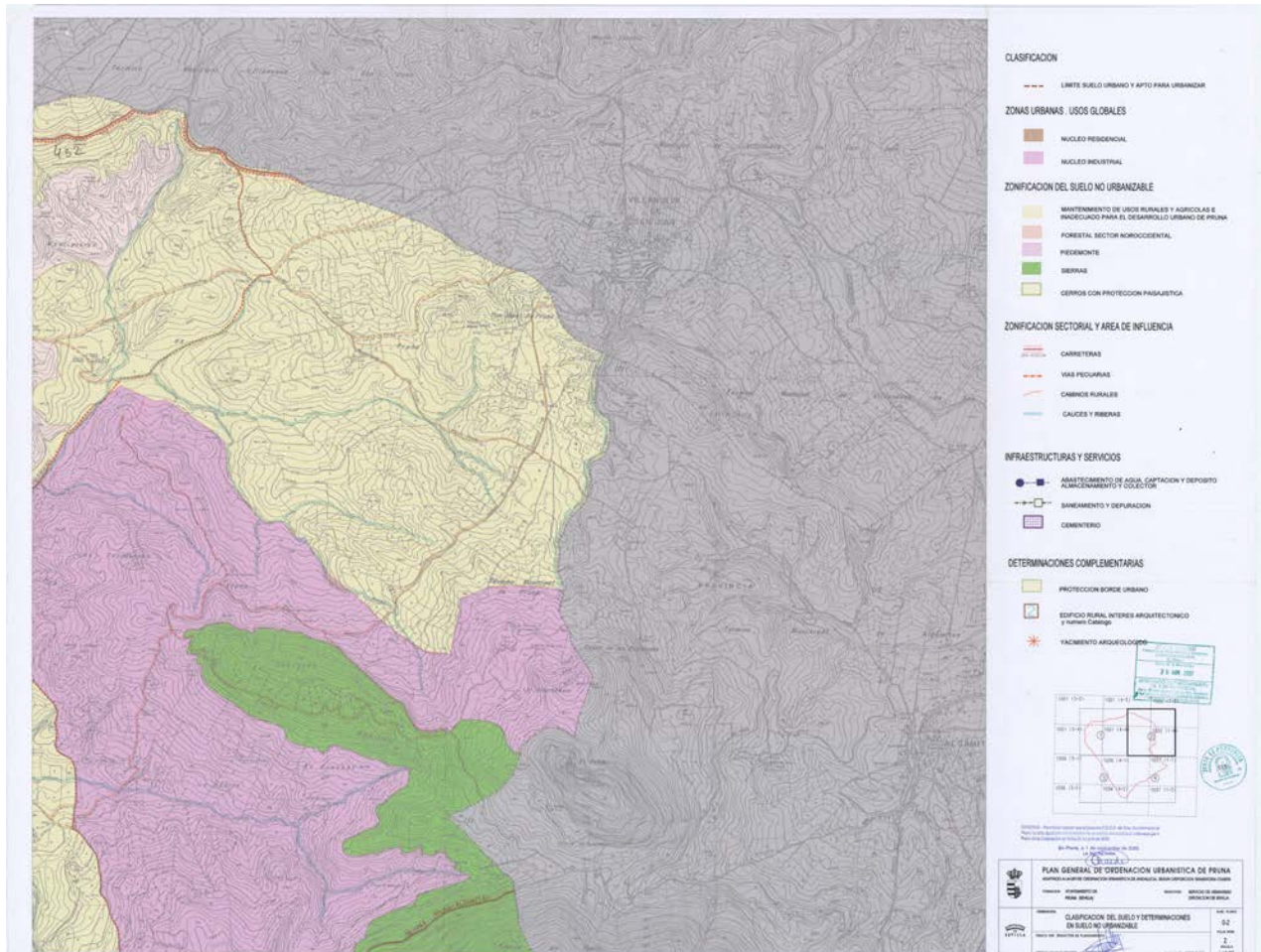
Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

d. Patrimonio Cultural

A continuación, se muestra figura donde podemos observar los Bienes de interés cultural que podrían afectar al emplazamiento de la vivienda de alojamiento para turismo rural.



Plano O.2 hoja 2 Clasificación del Suelo y determinaciones en Suelo No Urbanizable del PGOU de Pruna aprobado definitivamente con fecha de 03/07/2009

Como se puede observar en la figura anterior, no existen afecciones al patrimonio cultural o arqueológico.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

La actividad consistirá en el alquiler rotatorio de la casa de alojamiento rural básica, compuesta por una única vivienda que dispone de dos habitaciones (una doble y otra sencilla), cocina, comedor, salón wc, y exteriormente cuenta con porche y jardín, cumpliendo con la legislación turística que le es de aplicación, en especial los siguientes:

- La vivienda tendrá menos de 20 plazas y habrá menos de 3 viviendas en el mismo edificio. (En nuestro caso tenemos 3 plazas y una vivienda)
- Los salones deben tener una superficie mínima de 12,00 m2, manteniendo una temperatura de 19 grados. (En nuestro caso tenemos 49,38 m2 de forma diáfana entre salón cocina comedor)
- La cocina debe tener espacio adecuado a las plazas y contar con horno o microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y limpieza, además de ventilación directa y extracción de humos. (En nuestro caso dispone de todo lo exigido)
- Los dormitorios deben tener una superficie útil de 10,00 m2 para habitaciones dobles y 4,00 m2 para cada plaza adicional. Deben estar debidamente amueblados y contar con ventilación directa. (En nuestro caso disponemos de un dormitorio doble con 10,00 m2 y un dormitorio simple de 9,79 m2, amueblados y con ventilación directa)
- Tendrá un cuarto de baño por cada 6 plazas con agua caliente y fría. (En nuestro caso contamos con un cuarto de baño de 4,05 m2)

Estas condiciones son de obligado cumplimiento tanto para casa rurales como para viviendas turísticas para alojamiento rural.

Cumpliendo con las especificaciones del PGOU la vivienda rural se legalizará dándose de alta en el Régimen de Actividades Turísticas de Andalucía como “Casa Rural Básica”.

La explotación de la vivienda como alojamiento rural es la única forma de mantenimiento de las instalaciones y evitar su deterioro, generando ingresos que hagan posible la conservación del patrimonio rural.

Los ingresos obtenidos son por el alquiler turístico de la vivienda, aumentando la rentabilidad del terreno utilizado para la instalación a través de una opción alternativa y novedosa hasta ahora para el Municipio, ya que el presente terreno se encuentra en desuso, y con la implantación de la instalación necesaria para la actividad, y el desarrollo de un lugar con fines turísticos acompañado de actividades culturales de ocio y deportivas, potenciará los valores ecológicos de la finca, muy descuidados en la actualidad. Así mismo permitirá su promoción para captar clientes de toda España y Europa.

El presupuesto de gasto según el propietario realizado en la finca para la vivienda y sus instalaciones ha sido de aproximadamente 54.500,00 euros.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

2.4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES.

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

Para la puesta en marcha de la actividad no se precisa ningún tipo de obra estando la vivienda adecuada y lista para su uso.

La vivienda se ubica en la zona noroeste de la finca, junto al camino de entrada a la misma, practicable con un turismo. Se encuentran formando un conjunto que se compone de una vivienda. La superficie construida es de 101,85 m².

La distribución y superficies útiles de la vivienda son las siguientes:

Superficies habitables

Denominación	Función	Sup. útil [m ²]
PB	Baño	4,049
PB	Dormitorio 1	10,003
PB	Dormitorio 2	9,790
PB	Pasillo	2,221
PB	Porche	26,882
PB	Salón comedor cocina	49,378
Total superfie útil		102,323

Se adjuntan planos acotados con la distribución.

La tipología constructiva es tradicional, abundando el tipo de construcción rural.

Está ejecutada con muros de carga, cubiertas inclinadas a 2 aguas con viguetas metálicas de sección rectangular, soleras cerámicas rústicas y baños y cocinas alicatados con azulejos rústicos. Tiene instalación de: Antena de televisión, red enterrada de saneamiento hasta fosa estanca, depósitos exteriores para almacenamiento de agua para alimentación de las instalaciones interiores, placas solares fotovoltaicas instaladas en cubierta para el suministro de electricidad y también dispone de termo a gas para obtener agua caliente. El agua para el consumo humano se realiza por medio de botellas de agua mineral.

Las parcelas se encuentran valladas conjuntamente con postecillos y malla metálicas, advirtiendo la propiedad que la valla está colocada con un retranqueo hacia el interior entre 2,00 y 3,00 m respecto al lindero real.



2.5. JUSTIFICACIÓN, EN SU CASO, DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE UNA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL, CONFORME AL ARTÍCULO 30.4.

4. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Conforme a lo dispuesto en el mismo artículo, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre éstas y las actuaciones extraordinarias. A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

- a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.

- b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.

En nuestro caso la vivienda y la actuación se desarrollan en la misma finca.

- c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación.

En nuestro caso la vivienda supone un inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación. Según se puede comprobar en el punto 3.7 Viabilidad económico-financiera de la actuación.

- d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria. A estos efectos serán de aplicación las condiciones que se establecen en el artículo 29.3 y 4

Art. 29.3. La licencia de las edificaciones reguladas en este artículo quedará condicionada a que el promotor acredite la puesta en servicio de la explotación que la justifica, de forma previa o simultánea a la ejecución de las obras autorizadas, así como al compromiso de mantener la vinculación entre la edificación y la explotación que deberá mantenerse en las transmisiones que se realicen.

En nuestro caso el promotor se comprometerá al cumplimiento de este artículo por escrito si la administración así lo exige.

Art. 29.4. Deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la Ley estatal de suelo, la vinculación entre las edificaciones residenciales y los usos ordinarios del suelo rústico que justifican su autorización. A estos efectos, la anotación indicará la indivisibilidad de las edificaciones y las concretas limitaciones de uso impuestas por el título



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

habilitante.

En nuestro caso el promotor se comprometerá al cumplimiento de este artículo por escrito si la administración así lo requiere y exigirá que se realice la anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

La desvinculación entre la edificación y el uso requerirá, en todo caso, de una nueva autorización conforme a lo previsto en el Reglamento y la transmisión de la edificación requerirá mantener la misma conforme al apartado 3.

En nuestro caso el promotor se comprometerá al cumplimiento de este artículo por escrito si la administración así lo exige.

4.1. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.

Como podemos observar en la foto contigua, se trata de una edificación que se encuentra terminada y lista para su uso, es más la propietaria y su familia han estado utilizándola desde el momento en que la terminó.

La intención de este documento es para legalizar la edificación.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

3.1. INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30.

El objeto del Proyecto que se redacta, es el de definir y justificar el interés público o social de la actividad de alojamiento para turismo rural de una vivienda.

Según lo estipulado en el artículo 30 del Decreto 550/2022 que desarrolla reglamentariamente la Ley de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía, en suelo rústico podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

Conforme a lo dispuesto en el mismo artículo, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre éstas y las actuaciones extraordinarias. A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.

b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.

c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación.

d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria. A estos efectos serán de aplicación las condiciones que se establecen en el artículo 29.3 y 4

Cuando la normativa sectorial que resulte de aplicación establezca requisitos que condicionen la implantación de la actuación extraordinaria, deberá acreditarse el cumplimiento de estos en el trámite de autorización previa.

3.2. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.

Partimos de una vivienda que se encuentra ejecutada en el suelo rústico, por ello la necesidad de la implantación en el suelo rústico pasa por legalizar la actuación realizada en cumplimiento de la normativa vigente para desarrollar la actividad de alojamiento de turismo rural.

En nuestro caso no se pueden proponer alternativas para la ubicación para su deliberarla con los organismos pertinentes a fin de escoger la más adecuada, sino que partimos de una vivienda ubicada por el promotor.

Además de esto, y de forma complementaria:

- El emplazamiento elegido es adecuado al no estar prohibido por la normativa municipal, ni incurrir en ningún incumplimiento de normativa sectorial aplicable.
- El enclave no tiene ningún valor ambiental relevante, no estando protegido a nivel municipal, supramunicipal, autonómico ni estatal o europeo.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

- Se trata de una zona agrícola, que recuperará su uso tras el desmantelamiento de la vivienda cuando proceda.

3.3. COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

La normativa de planeamiento aplicable en el municipio de Pruna está constituida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna, aprobado definitivamente con fecha de 03/07/2009.

Según lo indicado en la hoja 2 del plano O-2 del Texto Refundido del PGOU, la edificación se encuentra ubicada en Suelo No Urbanizable en la zona de Mantenimiento de Usos Rurales y Agrícolas e Inadecuado para el Desarrollo Urbano de Pruna, donde, según lo indicado en el artículo 115 y 116 del vigente PGOU para este tipo de suelo el uso es compatible, siempre y cuando se considere una actuación extraordinaria en base al artículo 22 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Artículo 115.- De aplicación en cualquier zona comprendida dentro del Medio Rural.

En estos terrenos se podrán autorizar todas las construcciones, instalaciones y edificaciones que se establecen en los artículos 50 B) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siempre que cumplan las condiciones de este Título, especialmente los de su zona, así como las condiciones que sean de aplicación en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (especialmente su Título III Normas Generales de Regulación de usos y actividades, Título V Normas Transitorias y Anexo I Actividades, Proyectos y actuaciones que habrán de contener Estudio de Impacto Ambiental), la legislación medioambiental, la agraria, y dado el caso, la norma sectorial de aplicación. En zonas forestales (Zona Forestal, Zona Piedemonte y Zona Sierras), los usos e instalaciones, también deberán cumplir las determinaciones contenidas en la normativa forestal, (Ley 2192, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/96, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía)

Zona Mantenimiento de usos rurales y agrícolas e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna.

Los límites de esta zona es el determinado gráficamente en el plano "Clasificación del suelo y determinaciones en suelo no urbanizable". Está constituido por suelos agrarios sin valores especiales dedicados al olivar y en menor medida al cereal de secano, y son inadecuados para el desarrollo urbano por no tener significación en la conformación del modelo definido para el núcleo de Pruna.

La declaración de actuaciones extraordinarias viene regulada en la Sección 3ª del Capítulo III del Título I (artículos del 30 al 35) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La actuación no está prohibida en el planeamiento, por lo que resulta compatible, siendo una actuación de interés público y social por los motivos que se han justificado en el apartado 3.1.

Según medición realizada en la finca, y respecto de los parámetros de las Normas



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

Urbanísticas del PGOU de Pruna, aplicables en esta edificación, en estos momentos existe un incumplimiento con la distancia de la edificación a linderos, que está establecida en 10 metros mínimo según el artículo 41.2 y estando en este caso entorno a los 8,56 m hasta el vallado de un lateral y 4,26 m en el otro lateral, aunque el propietario manifiesta que el vallado está retranqueado entre 2,00 y 3,00 m hacia el interior de los linderos reales.

No obstante, procedería un levantamiento topográfico para determinar con exactitud las coordenadas UTM de la edificación y del contorno de las parcelas, a fin de tener las distancias reales a los linderos y en último extremo, si procede, adquirir parte de la finca colindante hasta cumplir con la distancia mínima de 10 metros según el PGOU, aunque también se puede tener en cuenta el principio de proporcionalidad para solventar el incumplimiento.

El principio de proporcionalidad es un criterio importante en el urbanismo de Andalucía. Según la Universidad Internacional de Andalucía, el principio de proporcionalidad se aplica en las actuaciones urbanísticas sin título jurídico habilitante¹. La aplicación del principio de proporcionalidad también está positivizada en la legislación urbanística. El Tribunal Supremo ha señalado que el principio de proporcionalidad es un importante mecanismo de control por parte de los tribunales del ejercicio de la potestad sancionadora de la Administración.

El artículo 362.6 del Reglamento General de la LISTA contempla la posibilidad de que con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se pueda solicitar y acordar la legalización de las actuaciones aún con desconformidades no sustanciales con la ordenación aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición, estableciendo una indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título.

Para determinar la sustancialidad o no de la desconformidad con la ordenación territorial y urbanística, habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Superficie que exceda de lo autorizado.*
- b) Visibilidad desde la vía pública.*
- c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.*
- d) Solidez de la obra ejecutada.*
- e) Afección a barreras arquitectónicas.*



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA.

Respecto a la tramitación ambiental,

“Analizada la documentación y la actividad que nos ocupa, y en base al apartado 10 del artículo 28 del Decreto Ley 26/2021 de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, y se modifica el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el proyecto en cuestión no está incluido en ninguna categoría descrita en dicho Anexo I, con lo cual la actuación no estaría sometida a trámite de calificación ambiental, sin perjuicio de las demás licencias, permisos y autorizaciones que sean exigibles para este tipo de actividad, de acuerdo a la legislación vigente”.

Respecto a su órgano sustantivo, es el Ayuntamiento de Pruna, quien será el que autorizará si procede, las licencias de: Legalización, de actividad, así como la licencia de utilización por ser una actividad, “Casa para Alojamiento Turístico Rural Básico”

Una vez que el Ayuntamiento autorice la viabilidad de la legalización, se deberá solicitará por la interesada la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía del establecimiento y persona o empresa.

Como se ha visto en las afecciones sectoriales sobre la ubicación elegida, no resulta de afección ninguna normativa sectorial.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

3.5. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Según el Capítulo III de la LISTA sobre usos y actividades en suelo rústico, en su artículo 20 indica que se establecerán reglamentariamente los parámetros objetivos sobre qué actividades inducirán a la formación de nuevos asentamientos.

Es por ello que el artículo 24 del Reglamento de la LISTA define los actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos, siendo en general actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Nuestra actividad no se incluiría en esta definición por los siguientes motivos, según lo establecido en el punto 2 del artículo 24 antes mencionado:

- Para la implantación y desarrollo de la actividad, no se necesita la división de la parcela en lotes.
- La actividad no precisa de construcciones ni edificaciones asociadas. No genera agrupación de edificaciones.
- La actividad no promueve la instalación de ninguna otra actividad o infraestructura adicional a la expuesta en el presente proyecto.
- La actividad no genera nuevos trazados o caminos, ya que el camino de acceso es el mismo que para el acceso a la finca, ya adecuado.
- No implica infraestructuras de servicios básicos.

En el Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna únicamente se hace referencia a la formación de núcleo de población en el artículo 43. Tras la interpretación de este artículo, se podría decir que el citado PGOU define en términos generales un núcleo de población, a la unidad dotada (o susceptible de incorporarse a él en ejecución de este Plan General) de los servicios urbanísticos mínimos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

Para evitar la aparición de nuevos asentamientos que dependen del tamaño de las parcelas y de la posición de lo edificado dentro de ellas, se establecen las siguientes condiciones:

- Se desautorizará toda licencia de edificación o instalación que se encuentre dentro de un radio de 150 m en el cual existan o tengan licencia concedida más de tres edificios o instalaciones o agrupaciones de los mismos asociadas a cada parcela, aplicando dicho centro en cualquier elemento o agrupaciones indicados.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

- No se admitirá el establecimiento, o su pretensión, de servicios e infraestructuras de urbanización, de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de los núcleos urbanos.

Según el artículo 42.3 las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ubicarse en el medio rural cumplirán las siguientes condiciones:

- Las edificaciones e instalaciones de objeto de este artículo requerirán justificar la triple condición de, declaración de utilidad pública e interés social, necesidad de ubicación en el suelo no urbanizable, e imposibilidad de formación de nuevo asentamiento, todo ello dentro de su tramitación según artículos 42 y 43 de la LOUA.
- La declaración de utilidad pública o interés social a que se refiere el apartado anterior corresponde a las administraciones competentes.
- Han de emplazarse en el medio rural de Pruna las siguientes edificaciones o instalaciones:

Industrias que hayan de localizarse fuera del núcleo urbano por no ser autorizables medioambientalmente (según calificación medioambiental), y aquellas industrias o almacenes que requieran parcela mayor de 0.5 Ha, todas ellas se situarán a más de 500 m de otra instalación.

En nuestro particular caso no concurre ninguna de las características que pueden facilitar la formación de un núcleo de población en el emplazamiento de la construcción y de sus instalaciones auxiliares, es decir, no constituyen asentamientos generadores de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanos, por disponer con servicios de forma autónoma.



3.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR

3.6.1. Incidencia Territorial

La incidencia sobre la ordenación del territorio de un plan, programa o actuación es la contribución positiva, negativa o nula de la ejecución de las medidas sobre la plasmación del modelo de ordenación establecido para un territorio concreto.

España es un país tradicionalmente turístico, destacando Andalucía en este sector. El turismo rural se configura como una tipología turística con fuerte potencial de crecimiento e impacto sobre el desarrollo territorial. No obstante, si este turismo es el que se desarrolla en el espacio rural y en Andalucía conviven tres tipos de zonas rurales, una a revitalizar, (con escasez de alojamiento turístico), otra intermedia (turismo con alojamiento en casa rurales) y la última periurbana (diversificación de alojamientos turísticos).

Se ha comprobado que existe una coincidencia entre la catalogación de las zonas rurales en función del RD 752/2010, de 4 de junio, y de su oferta turística del 69,2%. De esta manera, se puede decir en términos generales que en Andalucía las zonas rurales a revitalizar coinciden con zonas en las que su oferta de alojamiento turístico se centra, fundamentalmente, en casas rurales; las zonas rurales intermedias no disponen de cantidad ni variedad de alojamientos turísticos y las zonas periurbanas se caracterizan por poseer una diversificada oferta de los mismos.

Abundante literatura demuestra y respalda la contribución del turismo al desarrollo territorial, el turismo rural también responde a esta premisa. Sin embargo, a pesar de que tradicionalmente se ha identificado el turismo rural con el turismo desarrollado en zonas rurales a revitalizar, existe una amplia diversidad de turismo rural, desde el desarrollado en las áreas rurales más profundas hasta el desarrollado en zonas periurbanas próximas a importantes núcleos de población. Cada uno de ellos posee unas características, motivaciones del turista, tipo de alojamiento, etcétera, diferentes y, por tanto, también distinta contribución al desarrollo territorial de la zona.

No todos los territorios en los que existe un cierto desarrollo del turismo rural (medido por la oferta de su alojamiento), ya sea en una u otra modalidad, se han calificado de igual manera por el RD 752/2010, de 4 de junio, ya que de las veintiséis zonas rurales andaluzas, ocho presentan unas características turísticas diferentes a su clasificación como zona a revitalizar, intermedia o periurbana, demostrando, por una parte, que el impacto del turismo rural sobre el desarrollo territorial varía en función del tipo de turismo rural practicado, siendo necesaria la realización de una distinción dentro de un concepto tan amplio, por sus particulares efectos, y, por otra parte, es necesario tener en cuenta la situación turística particular de cada zona rural en el diseño de políticas públicas de desarrollo, ya que zonas como Campiña Subbética, Sierra Morena y Vega cordobesa del Guadalquivir y Axarquía, calificadas por el citado RD como intermedias, disponen de una oferta de



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

alojamiento turístico en casas rurales propia de las zonas a revitalizar, mientras que zonas como Condado-Guadiadiz y el Levante almeriense, calificadas como intermedias, disponen de una oferta de alojamiento turístico, tanto cuantitativa como cualitativamente, propia de zonas periurbanas. Con una adecuada orientación de las políticas de desarrollo, estas zonas pueden fomentar su sector turístico como eje de diversificación económica y crecimiento.

En el planeamiento municipal vigente, mediante la figura del Plan Especial de mejora del medio rural, en el artículo 163 "Mejora del medio rural-vía verde" establece que:

Sobre el antiguo trazado ferroviario Arcos de la Frontera-Almargen, se creará una infraestructura de servicios, con uso recreativo de turismo rural, a desarrollar, conjuntamente con los municipios afectados por esta vía verde (corredor medioambiental), y la participación de la Fundación Vía Verde (en tareas rehabilitadoras).

Queda claro que la iniciativa municipal por el turismo rural es importante como para compaginarla con los municipios colindantes para fomentar dicha actividad, por ello la propiedad tiene el propósito de destinar la edificación a casa para alojamiento rural básica.

La actuación no afectará a núcleos de población, al estar alejado de viviendas, ni a vías de comunicación, encontrándose suficientemente lejos de puntos sensibles.

La actuación no se localiza en ningún enclave de interés, y no está prohibido por el planeamiento, siendo una actuación con interés social y económico a implantar.



3.6.2. Incidencia Paisajística

El PGOU de Pruna establece respecto al paisaje y según el artículo 25 “Medidas de protección del paisaje”, lo siguiente:

- 1. Los proyectos de edificaciones e infraestructuras, así como la ejecución de las obras deberán realizarse de manera que los materiales, formas, colores y acabados en los mismos estén acordes con el paisaje del entorno, respetando asimismo las alturas permitidas para las edificaciones.*
- 2. En la implantación de usos y actividades que pueden generar un impacto paisajístico negativo (graveras, vertederos, depósito de vehículos, grandes industrias, etc...) deberá justificarse en el proyecto la existencia de localizaciones menos impactantes y prever el establecimiento de pantallas vegetales que minimicen su incidencia visual.*
- 3. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (art. 58 de la Ley Andaluza de Carreteras). Aplicándose el concepto tramos urbanos a todos los suelos clasificados, en estas Normas, como urbanos y como urbanizables, cuando ellos estén desarrollados.*

En nuestro caso la edificación tiene una arquitectura medioambiental y ecológica. Además, se reforestará y revitalizará la parcela con especies autóctonas, ya que se busca el contacto total con la naturaleza para los usuarios del conjunto.

Los cambios en la fisonomía del terreno son mínimos, para lo cual se ha construido un tipo de edificación respetuosa con el entorno que intenta minimizar impacto visual en la zona, adaptándose en parte a la topografía existente, el resto de instalaciones, tratan también de adaptarse a la morfología de la finca, ya que aprovechan las características propias del terreno.

Partiendo de esta premisa, se considera que la incidencia paisajística es baja por los siguientes argumentos:

En primer lugar, se sitúa a noreste y casi colindante con la explotación minera Áridos Pruna S.L., que absorbe la visibilidad que pudiera tener del sur.

No existen puntos críticos de observación, al no existir núcleos de población cercanos y desde la carretera más cercana (este) la SE-462 no resultaría visible, debido a la topografía de la zona, y a la plantación de olivar intermedia, que actúa como pantalla visual.

Por tanto, se puede considerar una incidencia baja, máxime con la actividad colindante que absorbe el impacto paisajístico que la actuación pudiera tener.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

3.6.3. Incidencia Ambiental

Tanto la edificación e instalación, como el proceso de explotación de la actividad, tienen una incidencia en el medio en el que se ubica, recordando que partimos de una edificación que se encuentra construida, por lo que nos centraremos en la actividad que se desarrollará.

La actividad que nos ocupa, no se considera que pueda causar impactos en el medio ambiente como tal, si se toman las medidas oportunas para prevenir las incidencias de intrusión de la construcción ya ejecutada en el paisaje y de explotación y mantenimiento, que de ello se puedan derivar. La peculiaridad de ubicarse esta actividad en un suelo rústico, en el medio rural, implica que algunos aspectos del medio puedan verse afectados de forma más significativa. La situación de la edificación no se encuentra incluida en ninguna de las zonas de protección de la Adaptación del PGOU vigente.

El análisis efectuado, indica que las actividades habituales de un alojamiento turístico rural como el que nos ocupa en el suelo no rústico presentan principalmente los efectos medioambientales siguientes:

Generación de vertidos provenientes de aguas residuales.

La incidencia en la posible contaminación del agua superficial y subterránea, así como sobre el suelo proviene de los vertidos de las aguas residuales que se pueden ocasionar por falta de una red de saneamiento al encontrarnos en un suelo rústico. Para ello se ha planteado que el agua de las zonas húmedas de la edificación, sea recogida en arquetas y conducidas por canalizaciones hasta una fosa séptica estanca, encargándose de su mantenimiento una empresa autorizada.

Generación de residuos sólidos urbanos.

La actividad de alojamiento turístico genera residuos que se pueden considerar del tipo de residuos sólidos urbanos, procedentes principalmente de la cocina, de la limpieza y mantenimiento del alojamiento.

El tipo de residuo es principalmente de naturaleza orgánica, cartón, papel, vidrio, restos de envases de diversos contenidos entre ellos los de limpieza. Como medida se recogerán los residuos considerados como urbanos que se generan separando cartón, plástico, orgánicos, latas, envases de limpieza, etc. que se le entregaran en los servicios municipales de recogida de basura.

Los residuos de grasas y aceites considerados como peligrosos se separarán para entregarse a un gestor autorizado.

Consumo de recursos naturales: agua y energía.

El consumo de recursos naturales como agua es otro de los factores con incidencia negativa



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

en el medio ambiente. La edificación tiene el consumo de agua adaptado al mínimo exigido por la normativa vigente para los alojamientos de casas de turismo rural básica.

En este mismo sentido en cuanto a la energía, se obtiene por medio de energías renovables como puede ser la solar para consumo eléctrico de placas fotovoltaicas.

En resumen, se trata de una edificación con los servicios de autoconsumo.

3.6.4. Medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

Se propone a continuación la aplicación de una serie de medidas dirigidas a evitar o modificar en la medida de lo posible el impacto ambiental identificado y descrito en el apartado anterior.

Por un lado, se definen medidas de carácter preventivo dirigidas a proteger el medio evitando que se produzca el impacto. Por otro lado, medidas correctoras aplicables aún después de producirse la afección con la finalidad de mermar tales impactos.

Se exponen algunas de las medidas adoptadas, tanto preventivas como correctoras, en referencia a cada uno de los elementos del medio analizado y efectos derivados de los mismos. La interrelación existente entre cada uno de los elementos condiciona que la aplicación de una serie de medidas protectoras para un elemento concreto repercuta positivamente de forma indirecta sobre otro elemento del medio, aun cuando la medida no sea de aplicación directa.

La aplicación de estas medidas se realiza partiendo de la premisa de que siempre es mejor evitar producir el impacto que corregirlo, por lo tanto, es necesario hacer mayor énfasis en el diseño de medidas Preventivas, que subsanar el impacto una vez producido.

3.6.4.1. Protección de la calidad del aire.

La actividad de casa para alojamiento de turismo rural no está contemplada en el Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmosfera.

3.6.4.2. Protección del relieve.

La instalación de la vivienda no ha alterado el relieve presente en la zona de forma considerable, dado que no se han realizado movimientos de tierra de relevancia, únicamente la nivelación para la correcta construcción de la vivienda existente.

3.6.4.3. Protección de las aguas superficiales.

La instalación de la construcción y la actividad no afecta a las aguas superficiales ni al flujo hídrico de la zona, ya que no se alteran cauces, ni se cambia la fisionomía de la zona, además de



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

la poca superficie ocupada por la vivienda.

3.6.4.4. Protección de suelos y procesos geofísicos.

Al igual que en el apartado anterior de las aguas superficiales la construcción y la actividad no afecta a los suelos de la zona, ya que se han tomado medidas de protección para la construcción, además de la poca superficie ocupada por la vivienda.

3.6.4.5. Protección del paisaje.

Como se ha analizado en el presente documentos, nos encontramos en una zona con calidad y fragilidad paisajística baja, identificando como único punto de observación la más cercana la Reserva Natural del Peñón de Zaframagón que además también contiene una ZEPA, que está situada a unos 12,5 km en línea recta. No obstante, la visibilidad es muy baja o nula y nula a nivel de suelo, debido a la vegetación natural existente que actúa como pantalla visual.

No resulta visible desde ningún otro punto.

3.6.4.6. Protección de la flora y la fauna.

Respecto a la flora no existe afección directa, dado que la parcela carece de vegetación natural, y no ha sido necesario ningún desbroce para la construcción de la edificación, por lo que no se proyectan medidas correctoras en esta materia.

No obstante, algunas de las medidas propuestas con anterioridad para minimizar o evitar impactos favorecen a su vez, la protección de la fauna y la flora presentes en las zonas circundantes a la actuación. Hablamos de la repoblación de arboleda que se propone en la finca.

Además, con el objeto de evitar atropellos involuntarios de animales en la zona, por las condiciones del firme, ésta limita la velocidad máxima a 30 km/h en los caminos existentes.

3.6.4.7. Protección del medio socioeconómico.

No es necesario la creación de camino de acceso, ya que se aprovecha el camino actual existente que sirve de acceso a la finca.

La edificación ya se ha construido, no siendo necesario ningún acto de construcción ni movimientos de tierra, ni ningún otro acto.

La restitución del uso inicial de la zona, será una medida de carácter corrector a fin de mantener el uso original de la parcela, ocupado temporalmente por la vivienda.

Antes de proceder al abandono definitivo de la parcela por parte del titular, deberá haberse llevado a cabo el proceso de restitución, dejando la zona adecuada y limpia para el uso anterior al



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

momento de la construcción de la vivienda.

3.6.4.8. Correcta gestión de residuos.

Todos los residuos procedentes durante la construcción de la vivienda ya ejecutada, se tramitaron con arreglo de los preceptos recogidos en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Se establecen las siguientes medidas para el residuo del personal:

En todo momento los residuos, mientras permanezcan en el poder del titular, se mantendrán en condiciones adecuada de higiene y seguridad para las personas y para el medio ambiente, evitándose la dispersión de residuos en las instalaciones o su entorno y quedando prohibido el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos y toda mezcla o disolución que dificulte su gestión.

Todas las medidas adoptadas irán complementadas con un intenso esfuerzo para comunicar y difundir las prácticas del alojamiento en su compromiso de respeto hacia el medio ambiente y su aportación al desarrollo sostenible, lo cual contribuirá a mantener una buena imagen ante terceros y una permanencia satisfactoria durante la duración de la actividad.

Todos los desechos serán llevados a las zonas previstas por el municipio para la correcta gestión de los residuos.

3.6.5. Plan de vigilancia ambiental.

Este programa persigue por un lado aportar una herramienta útil, eficaz y de obligado cumplimiento a los responsables de la obra para comprobar que los impactos que se estén produciendo son los previstos y no otros, y que se están llevando a la práctica las medidas correctoras, protectoras propuestas.

Se debe contemplar en el Plan de Vigilancia Ambiental la posibilidad de modificar la actividad, o tomar nuevas medidas correctoras, cuando aparezcan alteraciones no previsibles y éstas sean muy perjudiciales para el medio.

Es fundamental que las obras se ejecuten desde el máximo respeto al entorno, procurando evitar o minimizar los efectos perjudiciales para el medio con la correcta ejecución de las obras y en la actitud respetuosa de sus responsables y operarios con el medio ambiente. Es aquí donde radica la mayor o menor incidencia de las acciones sobre el medio. Toda persona que tenga relación con la obra debe vigilar y controlar la correcta ejecución de la misma. **En nuestro caso las obras ya se han ejecutado y terminado.**



En el caso de la actividad propuesta, (la de alojamiento rural) se efectuará un seguimiento periódico, tanto visual como de recogida de datos, de todos los factores ambientales susceptibles de ser alterados con la actividad, de la aplicación de las principales medidas adoptadas y de los impactos residuales que queden tras su aplicación. La persona responsable de llevar a cabo este control es la titular encargada de la actividad.

3.6.5.1. Fase de obra o implantación de la actividad.

Estamos ante una construcción totalmente terminada por tanto no existen fases de obra, en cuanto a la implantación de la actividad, la intención de la propiedad es la inmediata iniciación una vez se obtenga las correspondientes autorizaciones por parte de las Administraciones competentes para el desarrollo de la misma.

3.6.5.2. Fase de funcionamiento.

Durante el funcionamiento de la actividad se vigilará de forma específica los siguientes parámetros:

- Se vigilará el estado general de la parcela, acceso e iluminación de seguridad existente.
- La parcela se mantendrá libre de residuos y en estado adecuado.
- Se comprobará el drenaje de la parcela, y su estado adecuado en cuanto a no acumulación de aguas en la zona.
- Se informará a los inquilinos de la actuación ante el hallazgo de un animal/ave herida en la parcela.

3.6.5.3. Fase de abandono.

Las principales operaciones a realizar, a las cuales habrá que hacer un seguimiento adecuado son:

- Desmantelamiento de la edificación y eliminación de todo resto de la actividad.
- Adecuación topográfica del terreno.
- Extendido de tierra vegetal, incluyendo su nivelación.
- Formación de desagües para evacuación de las aguas pluviales, a fin de tener un eficaz drenaje.
- Retirada de cualquier tipo de residuo.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

- Roturación y cierre de los accesos no necesarios.

3.7. VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

Esta actividad es rentable desde el punto de vista de que complementa la propia actividad de la finca sin que cause gastos ni grandes inversiones. Puede llevarse a cabo por parte del mismo personal que trabaje en la finca en otras labores y así fijar el puesto de trabajo independientemente de las épocas de cosechas o de labores agrícolas.

Tablas del estudio económico del proyecto:

Los ingresos estimados teniendo en cuenta una ocupación del 50% de las semanas del año y a un precio por vivienda de 300 €/semana haciendo una media entre temporada alta y baja, según se observa en webs especializadas, serán de 16.800,00 € al año.

Los gastos derivados de la actividad serían los siguientes:

PRIMER AÑO

	IMPORTE	PERIODICIDAD	TOTAL AÑO
ELECTRICIDAD	150,00 €	MENSUAL	1.800,00 €
CONSUMO AGUA	210,00 €	TRIMESTRAL	840,00 €
LIMPIEZA_MANTENIMIENTO	360,00 €	SEMANAL	4.320,00 €
LICENCIAS Y GESTIÓN	3.600,00 €	AL INICIO	3.600,00 €
CONSTRUCCIÓN	54.500,00 €	AL INICIO	54.500,00 €
TOTAL INVERSIÓN			65.060,00 €

AÑOS SIGUIENTES

	IMPORTE	PERIODICIDAD	TOTAL AÑO
ELECTRICIDAD	150,00 €	MENSUAL	1.800,00 €
CONSUMO AGUA	210,00 €	TRIMESTRAL	840,00 €
LIMPIEZA_MANTENIMIENTO	360,00 €	SEMANAL	4.320,00 €
TOTAL INVERSIÓN			6.960,00 €

AÑOS	BENEFICIOS	GASTOS	RESULTADO	RENTABILIDAD
1	16.800,00 €	65.060,00 €	-48.260,00 €	-48.260,00 €
2	16.800,00 €	6.960,00 €	9.840,00 €	-38.420,00 €
3	16.800,00 €	6.960,00 €	9.840,00 €	-28.580,00 €
4	16.800,00 €	6.960,00 €	9.840,00 €	-18.740,00 €
5	16.800,00 €	6.960,00 €	9.840,00 €	-8.900,00 €
6	16.800,00 €	6.960,00 €	9.840,00 €	940,00 €



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

Por tanto, desde el primer año hasta el quinto año se destina a la rentabilidad del gasto y a partir del sexto año es cuando se empiezan a tener beneficios de 940,00 euros y en los sucesivos años se obtiene un de 9.840,00 euros. No se han tenido en cuenta otros datos como son los intereses, las posibles subidas del alojamiento, etc.

3.8. EN SU CASO, PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

Según establece el artículo 34 del Reglamento de la LISTA, respecto de la duración de la cualificación de los terrenos,

1. Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

2. Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

En nuestro caso la propiedad ha dejado claro que se desea desarrollar la actividad por plazo indefinido, asumiendo la exigencia de la normativa y en todo caso advirtiendo a la Administración que, si por cualquier motivo necesita dejar de ejercer la actividad, se proceda al trámite correspondiente para restaura el terreno a su estado anterior.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

Según indica el artículo 33.4. del Reglamento de la LISTA, las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Del mismo modo, la empresa promotora queda obligada a cumplir la normativa urbanística y, singularmente, a evitar la formación de nuevos asentamientos.

A ello hemos de añadir lo dispuesto en el artículo **22 del Reglamento** que desarrolla la LISTA, a cuyo tenor:

“Conforme al artículo 20 de la Ley, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.
- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.
- c) Conforme a lo dispuesto en el artículo 25, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado”.

Pasando al análisis pormenorizado de las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, hemos de distinguir:



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

4.1. DEBERES LEGALES DEL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Según establece el artículo 26 del Reglamento de la LISTA, de adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico, tanto las actuaciones ordinarias como extraordinarias, cumplirán las siguientes condiciones, entre otras:

- a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma.
- b) En los trámites de autorización sectorial y urbanística de infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones deberá justificarse que éstas deben discurrir por suelo rústico y que la alternativa de trazado elegida responde a los criterios de:
 - 1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.
 - 2º. Integración paisajística.
 - 3º. Funcionalidad y eficiencia.
 - 4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.
- c) Las actuaciones que contemplen infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones destinadas a satisfacer las necesidades de los usos y actividades del suelo rústico, justificarán su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas y que no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al artículo 24.2.
- d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.
- e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- f) En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

institucional, salvo que cuenten con autorización través del medio de intervención administrativa que corresponda.

g) Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.

En un suelo rústico, el propietario del mismo tendrá derecho a desarrollar actuaciones ordinarias del mismo, reguladas en el artículo 28 del Reglamento que desarrolla la LISTA, y actuaciones extraordinarias, reguladas en el artículo 22.1. de la LISTA y en el artículo 30 del Reglamento que desarrolla la LISTA.

Según establece el artículo 30 del Reglamento que desarrolla la LISTA,

“en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano”.

Como se ha justificado en apartados anteriores, nos encontramos en este supuesto.

Las Condiciones Generales de las construcciones, edificios e instalaciones en el suelo no urbanizable se enumeran en el artículo 41 del PGOU de Pruna, y son las siguientes:

1. Se localizarán e implantarán de manera que minimicen el impacto paisajístico y su incidencia sobre el relieve y la vegetación, y no afecten a los cauces y escorrentías de aguas, hábitats, biotopos naturales, debiendo quedar expresamente justificadas estas condiciones en los correspondientes proyectos técnicos.
2. Los edificios e instalaciones serán de tipología aislada, con separación mínima de diez metros (10 m) respecto a los linderos medianeros y ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela y no superando en general, una ocupación de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), y para vivienda agrícola será de 200 m², salvo las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, o las de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, y mediante la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (art. 42 LOUA) que justifique otros parámetros en función de la naturaleza de la actividad.
3. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros, pudiendo ser



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

superada esta altura de una forma puntual por elementos constructivos de carácter singular, tales como torreones, miradores, etc, o bien por aquellos elementos que por su naturaleza requieran necesariamente mayor altura (silos, tolvas, chimeneas, depósitos, etc.).

4. En la normativa de cada zona se define la dimensión de la parcela mínima para ubicar algún edificio o instalación.

5. Las construcciones e instalaciones «ligeras» del tipo «invernaderos», así como las vinculadas a las infraestructuras técnicas y a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas, quedan exentas del cumplimiento de la parcela mínima para asociar una edificación o instalación y de la ocupación máxima de la parcela, si bien en el obligado trámite de Informe Ambiental se justificara la idoneidad de los parámetros, entre otros, de la dimensión de la parcela y edificación asociada.

6. Los cerramientos, en general, se realizarán con malla metálica de una altura máxima de 3 m; de forma excepcional y justificando su necesidad en función a la actividad a desarrollar en la parcela pueden admitirse, a criterio municipal, cerramientos mixtos de malla metálica y fábrica, siempre que no suponga una agresión del paisaje, ni modifique la escorrentía de los suelos.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

4.2. COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO QUE JUSTIFICAN SU AUTORIZACIÓN Y DE DEVOLVER LOS TERRENOS A SU ESTADO NATURAL EN LOS SUPUESTOS PREVISTOS EN EL REGLAMENTO.

Como ya se ha expuesto anteriormente, y según establece el artículo 34 del Reglamento de la LISTA, con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural. Debiendo estar sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización. El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización. Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

En nuestro caso, la propiedad con la presentación de este documento adquiere el compromiso de desarrollar la actividad por un plazo indefinido, asumiendo la exigencia de la normativa vigente, y en todo caso se compromete a advertir al Ayuntamiento que, si por cualquier motivo necesita dejar de ejercer la actividad, se proceda al trámite correspondiente para la restauración del terreno a su estado anterior asumiendo la propiedad los gastos derivados a su cargo y costa.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

4.3. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO, CONFORME AL ARTÍCULO 22.5 DE LA LEY.

El artículo 35 del Reglamento de la LISTA regula la prestación compensatoria de los Proyectos de Actuación, indicando:

1. Conforme al artículo 22.5 de la Ley, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. **La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.**

3. La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

4. Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

5. La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la legalización de una edificación existente, que se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras según información de la propiedad y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

Con respecto a la prestación compensatoria, la propiedad asegurará la prestación por cuantía máxima del 15% de la inversión excluida el beneficio industrial los gastos generales y el IVA, que será calculada en base al presupuesto expuesto anteriormente.

Como se indicó en dicho apartado, la inversión ha sido:

Del importe total habría que excluir GG+BI+IVA, por tanto, el presupuesto de base para el cálculo de la prestación sería: $54.500,00 - (12\%GG \ 4.920,48 + 6\%BI \ 2.270,99 + IVA \ 9.458,68) = 37.849,85$ euros, por lo que la propiedad propone al Excmo. Ayuntamiento de Pruna el pago de una prestación compensatoria de 5.677,48 €



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

4.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA, CONFORME AL PROYECTO DE ACTUACIÓN APROBADO, EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO DESDE LA RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PREVIA. EL TRANCURSO DE DICHO PLAZO DETERMINARÁ LA CADUCIDAD DE LA AUTORIZACIÓN, QUE SERÁ DECLARADA PREVIA AUDIENCIA AL INTERESADO.

Como indica el apartado d) del artículo 33.4 del Reglamento de la LISTA, se deberá solicitar licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

5. CONCLUSIONES.



Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

Fecha: 23/12/2023

Estima el técnico que redacta el documento correspondiente, que con los datos que obran en el presente documento y sus anexos, se demuestran las condiciones de utilidad pública e interés social de la actividad, y las condiciones para que se otorgue la legalización de la vivienda y la Licencia de Actividad para la vivienda de alojamiento de turismo rural básico ubicada en el Término Municipal de Pruna, en la provincia de Sevilla, en los términos que exponen en el presente documento.

En resumen, se considera viable el otorgamiento de la licencia de actividad solicitada, tras la aprobación del presente Proyecto de Actuación, debido a que:

- ✓ Cuenta con la disponibilidad de los terrenos, según escrituras que en su momento se aportaron y que forman parte del expediente.
- ✓ Cuenta con los medios económicos y técnicos para afrontar la actividad
- ✓ El acceso por a la finca esta adecuado, no teniendo que realizar ninguno nuevo.
- ✓ No se encuentran en ningún enclave protegido, de valor ambiental.
- ✓ Nos encontramos en una zona de baja calidad paisajística, ya determinada por la actividad colindante.
- ✓ El desarrollo de la actividad es compatible con el uso del suelo donde se emplaza, como se demuestra en el presente documento.
- ✓ El establecimiento de la actividad en el lugar elegido responde a la aplicación de principios de sostenibilidad y proximidad, en el medio rural para el uso que nos ocupa, dotando al municipio y comarca de alojamiento para su turismo.

En conclusión, estimamos que, con los datos aportados en el presente Proyecto de Actuación, creemos haber dado cumplida respuesta al trabajo que se nos ha encomendado,

El Arquitecto

Josué Gigato Madroñal

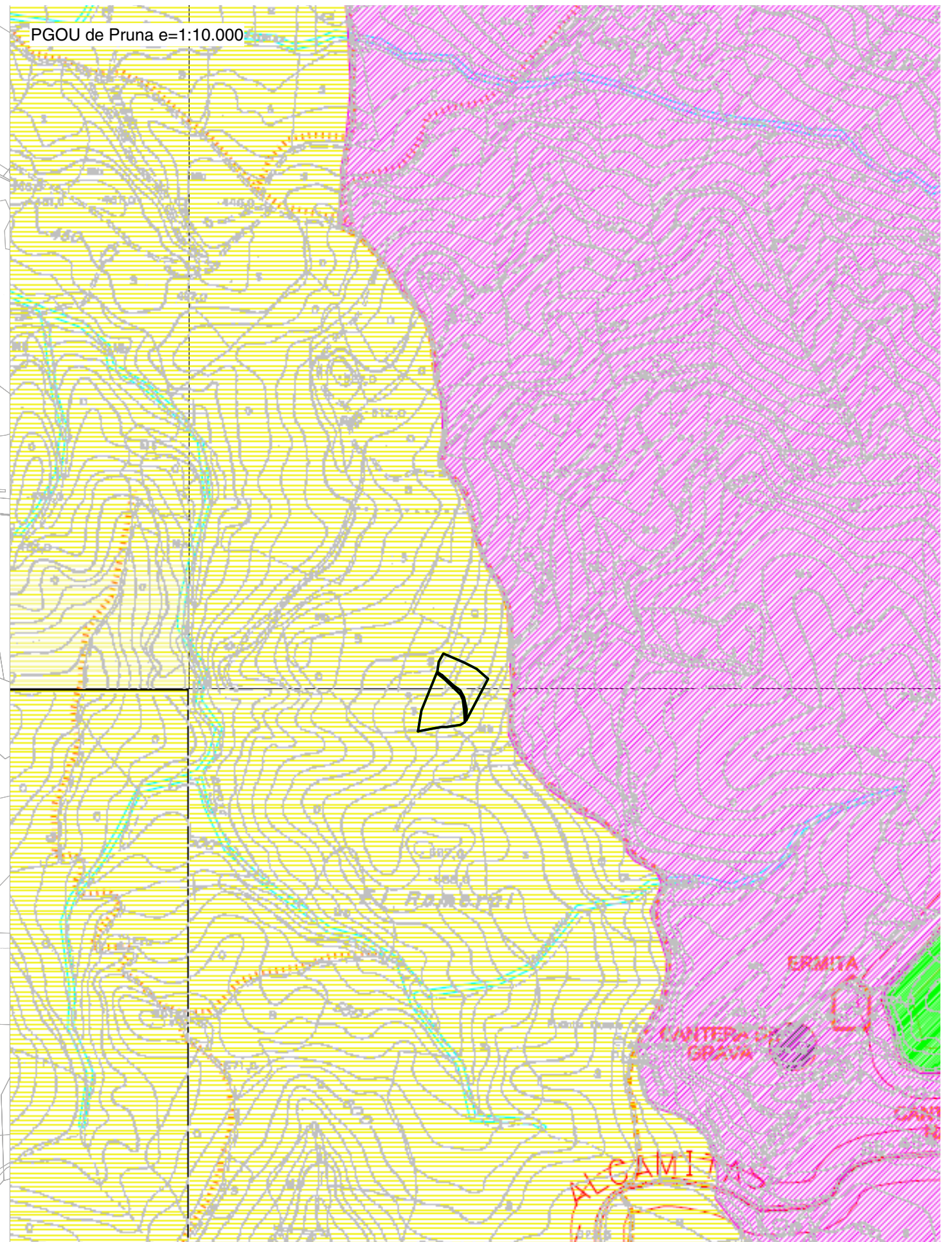


Documento PROYECTO ACTUACION EXTRAORDINARIA CASA ALOJAMIENTO RURAL.
Situación LA PESETA, POLIGONO 29 PARCELAS 33 Y 34 DE PRUNA 41670 SEVILLA
Promotor MARÍA INMACULADA ÁLVAREZ PÁEZ

Arquitecto: JOSUE GIGATO MADROÑAL

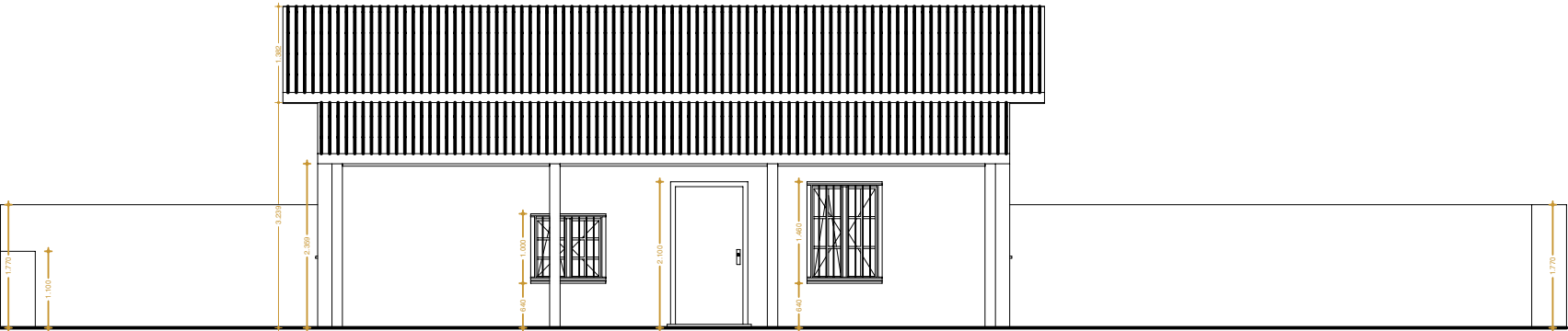
Fecha: 23/12/2023

6. PLANOS.



Cadastral map showing three parcels: 41076A02900032, 41076A02900033, and 41076A02900034. Parcel 33 contains a building with a green roof. A scale bar indicates 0 to 100 meters. A title box at the bottom states: SUPERFICIE PARCELAS = 13.164,00 m².

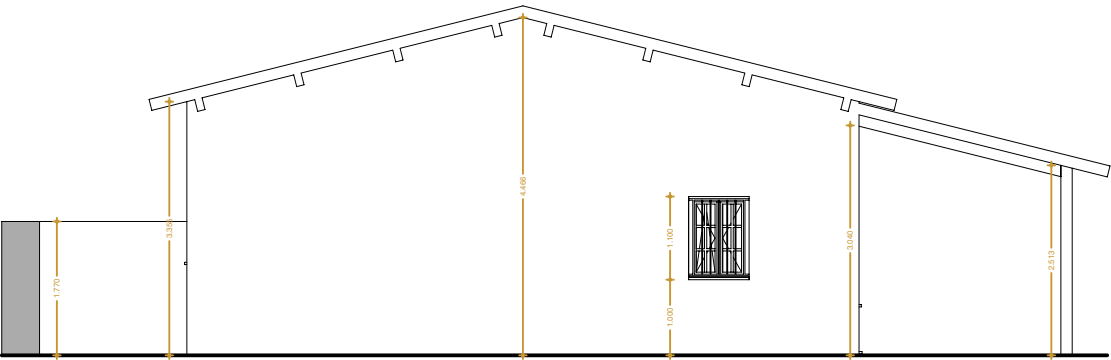
SUPERFICIE PARCELAS = 13.164,00 m²



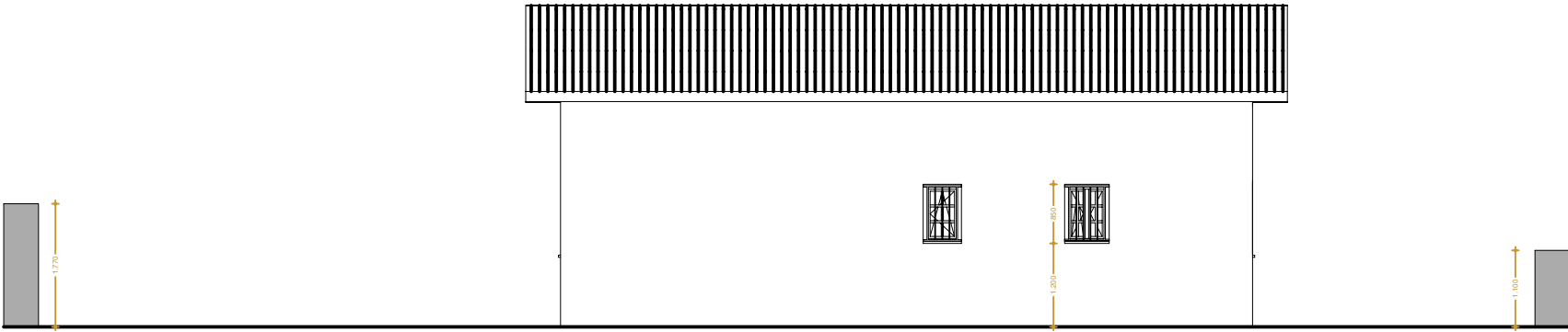
FACHADA PRINCIPAL



FACHADA DERECHA



FACHADA IZQUIERDA



FACHADA TRASERA



Autor del proyecto: Josué Gigato Madroñal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
www.jgigatoarquitectura.com (658 823 615)

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA LEGALIZACIÓN DE CASA RURAL, EN EL PARAJE DE LA PESETA, DEL MUNICIPIO DE PRUNA, SEVILLA.

Ref. Catastral: 41076A029000330000TO
y 41076A029000340000TK

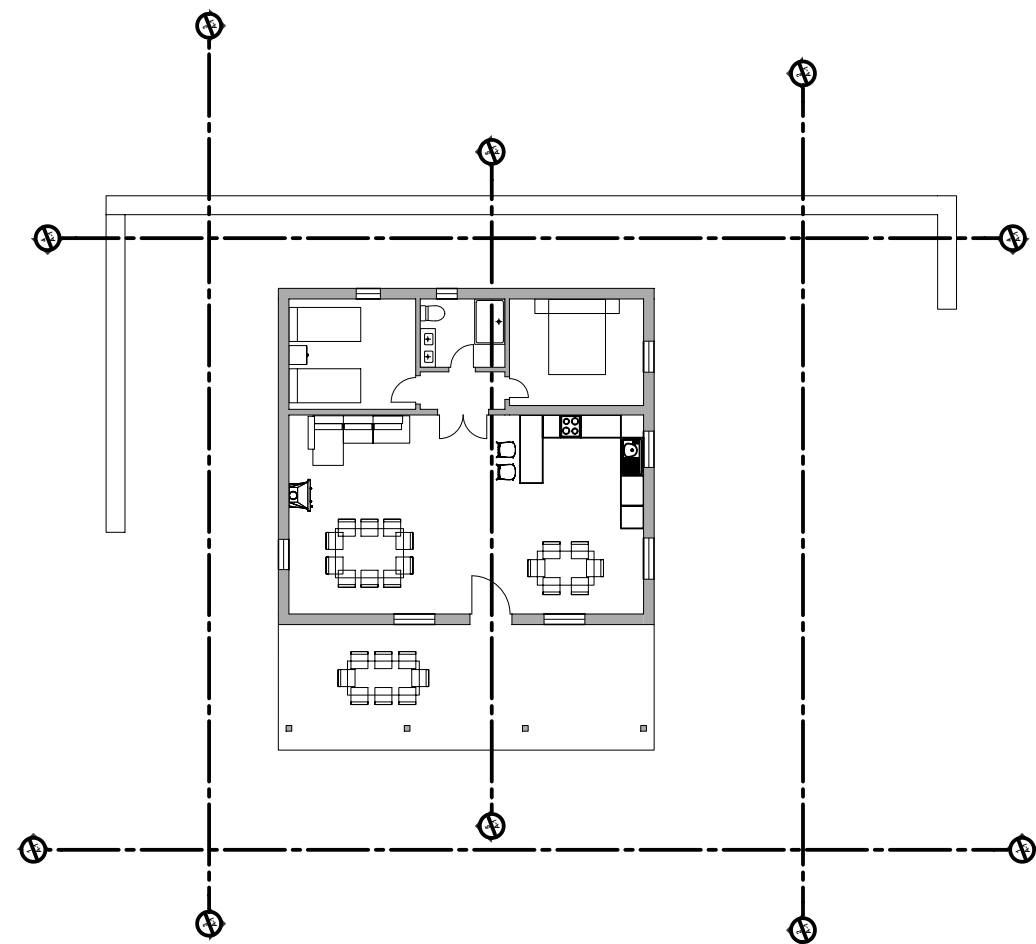
Situación: Poligono 29 parcelas 33 y
34 de Pruna 41670 Sevilla.

Fecha:
23/12/2023

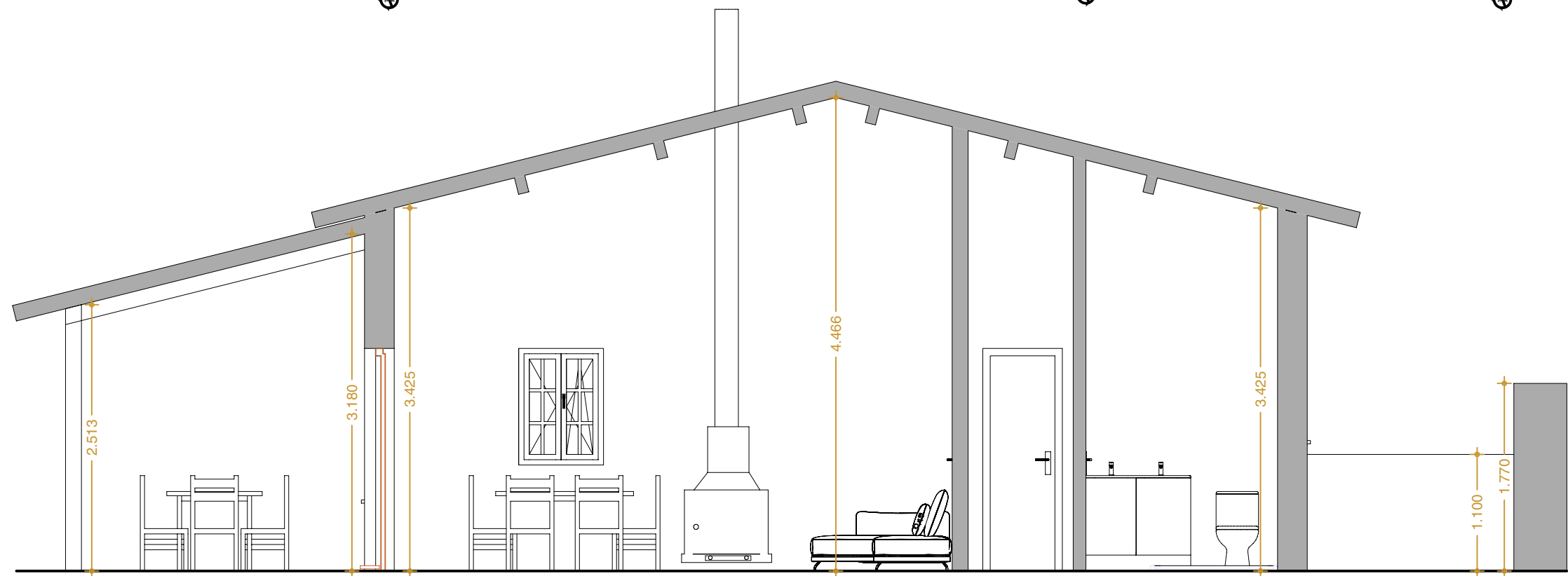
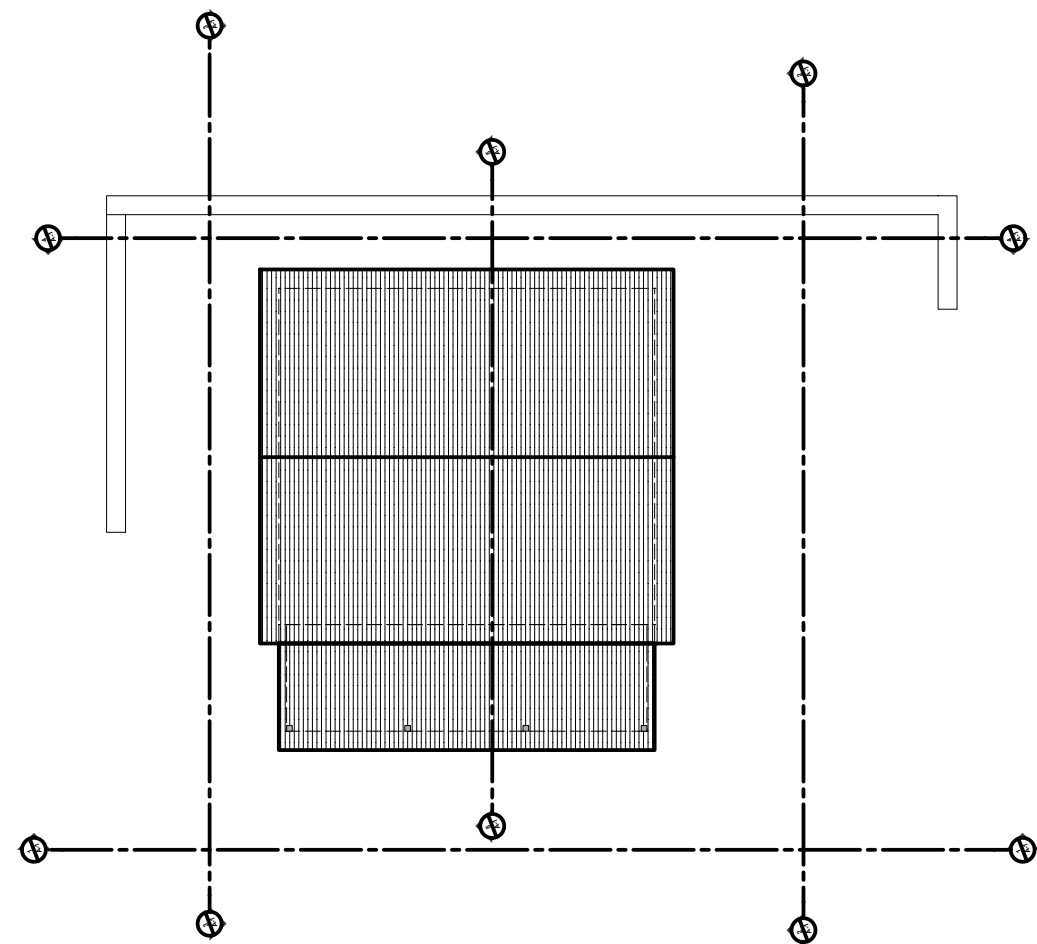
Escala:
1:100

Plano de:
FACHADAS

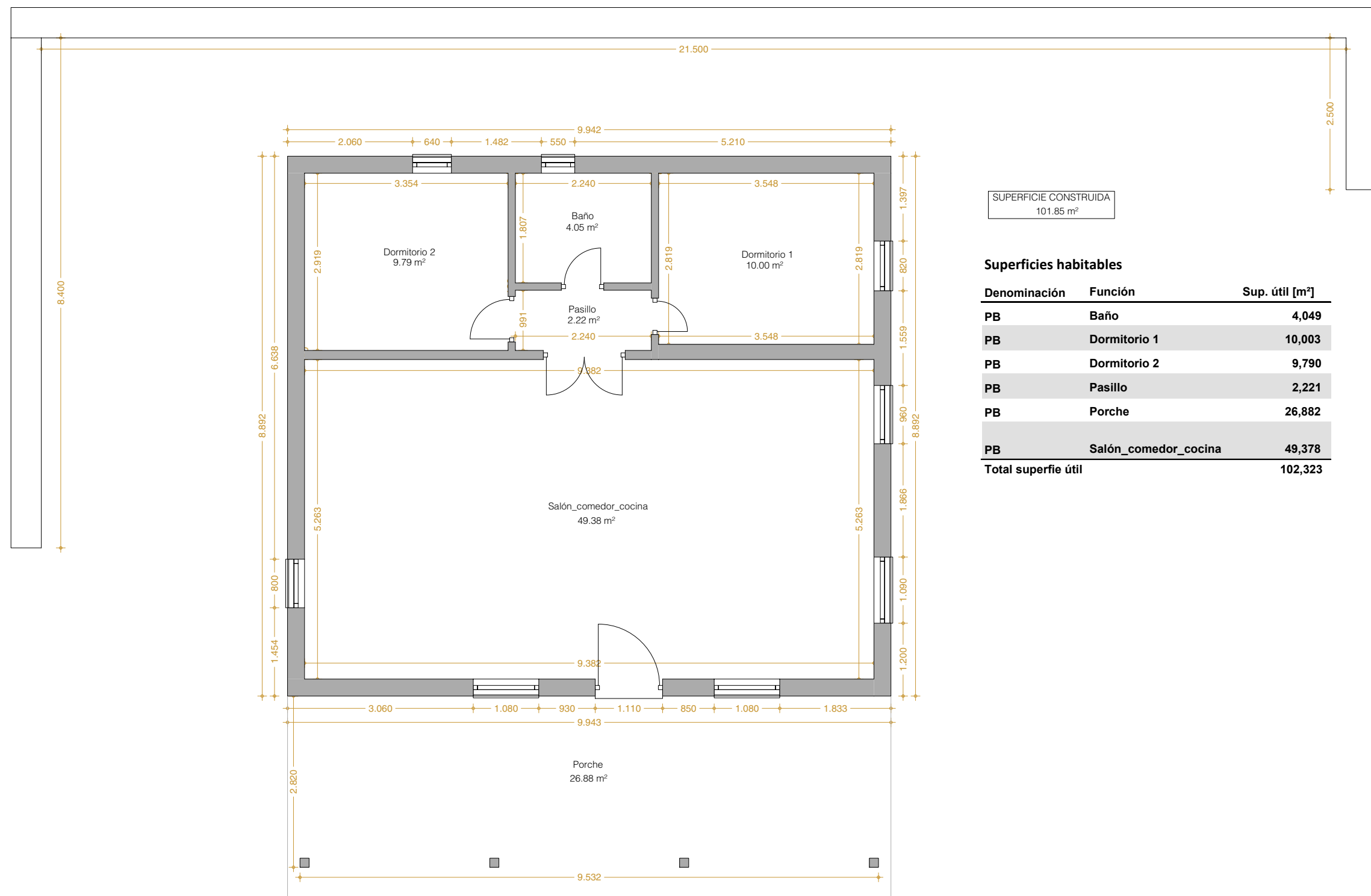
LINEAS DE SECCIONES: PLANTA BAJA



LINEAS DE SECCIONES: PLANTA CUBIERTA



SECCIÓN A-1 (5)



SUPERFICIE CONSTRUIDA
101.85 m²

Superficies habitables

Denominación	Función	Sup. útil [m²]
PB	Baño	4,049
PB	Dormitorio 1	10,003
PB	Dormitorio 2	9,790
PB	Pasillo	2,221
PB	Porche	26,882
PB	Salón_comedor_cocina	49,378
Total superfie útil		102,323



Autor del proyecto: Josué Gigato Madroñal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
www.jgigatoarquitectura.com (658 823 615)

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA LEGALIZACIÓN DE CASA RURAL, EN EL PARAJE DE LA PESETA, DEL MUNICIPIO DE PRUNA, SEVILLA.

Ref. Catastral: 41076A029000330000TO
y 41076A029000340000TK

Situación: Poligono 29 parcelas 33 y
34 de Pruna 41670 Sevilla.

Fecha:
23/12/2023

Escala:
1:75

Plano de:
PLANTA BAJA: ACOTADO Y SUPERFICIES